



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2018 m. kovo 2 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsniu, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos ir bendrovės 2017 m. finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

Pateiktame konsoliduotame 2017 m. metiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga, kompanijos ir bendra konsoliduotų įmonių būklė kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymais.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotos ir bendrovės 2017 m. finansinės ataskaitos.
2. 2017 m. konsoliduotas metinis pranešimas.

Valdymo įmonės Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo

Raimondas Rajeckas



BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotas metinis
pranešimas, konsoliduotos ir Bendrovės 2017 metų
finansinės ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti
Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
---------------------------------------	---

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ.....	10
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS.....	11
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	12
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	14
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	16
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	18
1. BENDROJI INFORMACIJA.....	18
2. REIKŠMINGŲ APSKAITOS PRINCIPŲ APIBENDRINIMAS.....	20
3. FINANSINIS RIZIKOS VALDYMAS.....	34
3.1. <i>Finansinės rizikos veiksniai</i>	34
3.2. <i>Kapitalo valdymas</i>	38
4. TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS.....	38
5. INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES	40
6. INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	43
7. PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI.....	45
8. FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	50
9. PELNO MOKESTIS	50
10. PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI.....	54
11. INVESTICINIS TURTA.....	54
12. ATSARGOS, IŠANKSTINIAI APMOKĖJIMAI IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS	61
13. FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	61
14. SUTEIKTOS PASKOLOS	62
15. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	62
16. ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI.....	64
17. DIVIDENDAI	64
18. GAUTOS PASKOLOS	65
19. KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI.....	67
20. SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	68
21. ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO	72

KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS.....	73
---------------------------------------	----

Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams

Išvada dėl Bendrovės ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito

Mūsų nuomonė

Mūsų nuomone, Bendrovės atskirosios ir konsoliduotosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) ir jos patronuojamųjų įmonių (toliau visos kartu – Grupė) 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės bei konsoliduotosios finansinės būklės ir tuomet pasibaigusių metų Bendrovės bei konsoliduotųjų finansinių veiklos rezultatų ir Bendrovės bei konsoliduotųjų pinigų srautų vaizdą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.

Mūsų nuomonė atitinka papildomą ataskaitą Audito komitetui.

Mūsų audito apimtis

Bendrovės ir Grupės atskirąsias bei konsoliduotąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės bei konsoliduotoji finansinės būklės ataskaitos;
- tuomet pasibaigusių metų Bendrovės bei konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaitos;
- tuomet pasibaigusių metų Bendrovės bei konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos;
- tuomet pasibaigusių metų Bendrovės bei konsoliduotoji pinigų srautų ataskaitos; ir
- Bendrovės bei konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, apimantis apibendrintus reikšmingus apskaitos principus.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus (TAS). Mūsų atsakomybė pagal TAS toliau aprašyta mūsų išvados pastraipoje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

Nepriklausomumas

Esame nepriklausomi nuo Bendrovės ir Grupės vadovaujantis Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos Buhalterijų profesionalų etikos kodeksu (TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu, kurie taikytini atliekant Bendrovės ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą Lietuvos Respublikoje. Taip pat laikomės kitų TBESV kodekse bei Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme numatytų etikos reikalavimų.

Remdamiesi savo žiniomis ir įsitikinimu, pareiškiame, kad ne audito paslaugos, kurias suteikėme Bendrovei ir Grupei, atitinka Lietuvos Respublikoje taikomus įstatymus ir kitus teisės aktus. Taip pat pareiškiame, kad nesuteikėme ne audito paslaugų, kurios yra draudžiamos pagal Reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalį, atsižvelgiant į Reglamento (ES) Nr. 537/2014 išimtis, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatyme.

Ne audito paslaugos, kurias laikotarpiu nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d. suteikėme Bendrovei ir Grupei, atskleistos konsoliduotojo metinio pranešimo 118 puslapyje.

UAB „PricewaterhouseCoopers“, J. Jasinskio g. 16B, LT-03163 Vilnius, Lietuva
Tel. +370 (5) 239 2300, faks. +370 (5) 239 2301, el. p. vilnius@lt.pwc.com, www.pwc.com/lt

Mūsų audito metodika

Apžvalga



- Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis: 295 tūkst. Eur ir 359 tūkst. Eur (2016 m. – 256 tūkst. Eur ir 304 tūkst. Eur), kas sudaro 1% atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.
- Bendrovei atliktas pilnos apimties auditas. Grupės užduoties komanda atliko patronuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu.
- Mūsų auditas apėmė apytiksliai 99,92 % Grupės pajamų ir 99,97% Grupės viso turto.
- Investicinio turto vertinimas

Planuodami auditą nustatėme reikšmingumo lygį ir įvertinome reikšmingo iškraipymo Bendrovės ir konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose (toliau – finansinės ataskaitos) rizikas. Būtent, atsižvelgėme į tas sritis, kuriose vadovybė priėmė subjektyvius sprendimus: pavyzdžiui, sprendimus dėl reikšmingų apskaitinių įvertinimų, kuriems nustatyti buvo remtasi prielaidomis ir atsižvelgta į būsimus įvykius, kurie savo prigimtimi yra neapibrėžti. Kaip ir visų kitų mūsų auditų metu, įvertinome vadovybės vidaus kontrolės procedūrų nesilaikymo riziką, taip pat, be kitų dalykų, įvertinome, ar buvo tam tikrą tendencingumą patvirtinančių įrodymų, kurie liudytų apie reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės riziką.

Reikšmingumo lygis

Mūsų audito apimčiai įtakos turėjo mūsų taikomas reikšmingumo lygis. Audito paskirtis – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos. Iškraipymai yra laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie turės įtakos finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiais sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Remdamiesi savo profesiniu sprendimu nustatėme tam tikras kiekybines ribas reikšmingumo lygiui, įskaitant bendrą Bendrovės ir Grupės reikšmingumo lygį Bendrovės ir konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms kaip visumai, kuris pateiktas lentelėje toliau. Šios kiekybinės ribos kartu su kokybiniais aspektais padėjo mums apibrėžti audito apimtį bei audito procedūrų pobūdį, atlikimo laiką ir aprėptį, taip pat įvertinti kiekvieno atskirai ir visų kartu iškraipymų poveikį finansinėms ataskaitoms kaip visumai.

Bendras reikšmingumo lygis Bendrovei ir Grupei Bendrovei ir Grupei nustatytas bendras reikšmingumo lygis lygus atitinkamai 295 tūkst. Eur ir 359 tūkst. Eur. (2016 m. – 256 tūkst. Eur ir 304 tūkst. Eur)

Kaip mes jį nustatėme 1% atitinkamai Bendrovės ir Grupės nuosavybės.

Taikyto reikšmingumo lygio išaiškinimas Kaip kriterijų reikšmingumo lygiui nustatyti pasirinkome Grupės ir Bendrovės nuosavybę, nes, mūsų nuomone, jis yra tinkamas veiklos rezultatams įvertinti ir būtent šiuo kriterijumi finansinių ataskaitų naudotojai dažniausiai remiasi vertindami Grupės, Bendrovės ir kitų šiame pramonės sektoriuje veikiančių įmonių veiklos rezultatus, ir tai yra bendrai priimtas kriterijus. Pagrindinis veiksnys, turintis įtakos Bendrovės ir Grupės veiklai ir vertei, yra investicijos į įvairių turtą. Dėl to pagrindinė sritis, į kurią buvo kreipiamas dėmesys Grupės ir Bendrovės finansinių ataskaitų audito metu, buvo investicinio turto vertinimas. Atsižvelgiant į tai, nustatant bendrą Grupės ir Bendrovės reikšmingumo lygį, buvo remtasi visos nuosavybės verte.

Pasirinkome 1%, kuris yra priimtinos kiekybinio reikšmingumo ribose.

Sutarėme su Audito komitetu, kad informuosime jį apie audito metu nustatytus iškraipymus, viršijančius 15 tūkst. Eur ir 18 tūkst. Eur sumas atitinkamai Bendrovei ir Grupei, taip pat apie iškraipymus, nesiekiančius šios sumos, apie kuriuos, mūsų nuomone, būtina informuoti dėl kokybinių priežasčių.

Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie mūsų profesiniu sprendimu buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą. Šiuos dalykus nagrinėjome atlikdami finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir formuluodami apie jas savo nuomonę, todėl apie šiuos dalykus mes nepareikiame jokios atskiros savo nuomonės.

Pagrindinis audito dalykas

Kaip audito metu nagrinėjome pagrindinį audito dalyką

Investicinio turto vertinimas

Žr. finansinių ataskaitų 2.22 ir 11 pastabas atitinkamai 33 ir 54 puslapiuose.

Grupės/Bendrovės investicinis turtas sudaro reikšmingiausią Grupės/Bendrovės turto grupę. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte. Vadovybės įvertinta Grupės/Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 56 341 tūkst. Eur ir 47 833 tūkst. Eur, lyginant su atitinkamai 52 410 tūkst. Eur ir 43 964 tūkst. Eur 2016 m. gruodžio 31 d. Konsoliduotojoje ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitose atitinkamai 2 326 tūkst. Eur ir 2 267 tūkst. Eur (2016 m. – 147 tūkst. Eur ir

Mūsų procedūros, susijusios su vadovybės atliktu investicinio turto vertinimu, apėmė:

- nepriklausomų išorės vertintojų kompetencijos, gebėjimų ir objektyvumo vertinimą;
- taikytų metodologijų ir pagrindinių prielaidų tinkamumo vertinimą, remiantis mūsų turimomis žiniomis apie nekilnojamojo turto sektorių;
- atrinktos imties testus, skirtus nustatyti, ar vertintojams pateikta konkrečiam turtui būdinga informacija atspindėjo Grupės/Bendrovės turimus duomenis apie susijusį turtą;
- atrinktos turto imties vertinimui panaudų duomenų, įskaitant duomenis apie nuomos

299 tūkst. Eur) vertės perkainojimo grynasis pelnas buvo apskaitytas kaip grynasis pelnas (nuostoliai) dėl tikrosios vertės pasikeitimo.

Investicinio turto vertinimas atliktas remiantis nepriklausomų išorės vertintojų nustatytais vertėmis.

Nustatydami nuomojamo turto vertę, išorės vertintojai remiasi turtui būdinga dabartine informacija, tokia kaip esamos nuomos sutartys ir iš turto nuomos uždirbamos pajamos. Dėl to vertintojai naudoja prielaidas, susijusias su kapitalizacijos rodikliais ir dabartinėmis rinkos nuomos kainomis bei jų augimu, remdamiesi turimais rinkos duomenimis ir rinkoje vykdomais sandoriais, kad galėtų nustatyti verčių intervalą, kurio pagrindu jie nustato vieną geriausią įvertinimą. Kadangi kiekvienas turtas yra unikalaus pobūdžio, darant prielaidas tenka atsižvelgti į kiekvieno turto individualias savybes kiekvieno nuomininko atžvilgiu ir į turto savybes kaip visumą.

Vystomo investicinio turto vertės taip pat priklauso nuo įvertintų sąnaudų, kurių pririnktų norint užbaigti darbus, taip pat nuo numatomos turto vystytojo pelno maržos.

Atsižvelgiant į investicinio turto reikšmingumą, tikrosios vertės perkainojimas turėjo reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms. Pagrindinį dėmesį skyrėme šiai sričiai dar ir dėl to, kad daromos išvados priklauso nuo priimamų svarbių sprendimų atliekant vertinimą ir šiems sprendimas didžiausios įtakos turi vertinimo metu naudojamos prielaidos. Būtent, svarbūs sprendimai yra susiję su kapitalizacijos rodikliais, diskonto normomis ir palyginamo turto rinkos nuomos ar pardavimo kainomis, įvertintomis sąnaudomis darbams užbaigti bei rizikos priedo prielaidomis.

Dėl pirmiau nurodytų priežasčių, kadangi egzistuoja reikšmingas apskaitinio įvertinimo neaiškumas, ypatingą dėmesį skyrėme būtent šiai sričiai.

pajamas ir kapitalinių investicijų sąnaudas, testus, sutikrinant juos su pagrindžiančiais dokumentais;

- atrinktos vystomų projektų imties rinkos kainų ir vystymo sąnaudų analizę tokiam turtui, kurio būklė ir buvimo vietos yra palyginamos su Grupės turto būkle ir buvimo vietomis, bei šių kainų ir sąnaudų palyginimą su vadovybės naudotomis vertėmis.

Kadangi investicinio turto vertės nustatymui yra būdingas subjektyvumas ir alternatyvių prielaidų bei vertinimo metodų egzistavimas, mes nustatėme tam tikrą verčių intervalą, kuris, mūsų nuomone, yra pagrįstas, norint įvertinti vadovybės naudotas nepriklausomų išorės vertintojų nustatytas vertes.

Visos Grupės/Bendrovės naudotos vertės pateko į priimtina verčių intervalą. Be to, mes įvertinome, ar nustatant atskiras vertes nebuvo tam tikro tendencingumo ir nenustatėme jokio tendencingumo.

Nustatėme, kad pagrindinės prielaidos buvo pagrįstos turimais įrodymais. Nustatėme, kad 11-oje pastaboje pateikti atskleidimai yra tinkami.

Kaip pritaikėme Grupės audito apimtį

Audito apimtį pritaikėme taip, kad mūsų atlikti darbai būtų pakankami, kad galėtume pareikšti savo nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas kaip visumą, atsižvelgiant į Grupės struktūrą, apskaitos procesus ir kontroles, taip pat į pramonės sektorių, kuriame Grupė vykdo savo veiklą.

Grupę sudaro aštuonios įmonės – Bendrovė ir jos patrunuojamosios įmonės – iš kurių trys patrunuojamosios įmonės yra įsikūrusios Lietuvoje, o keturios – Latvijoje. Visų reikšmingų ataskaitas teikiančių įmonių Lietuvoje ir Latvijoje auditą atliko viena Grupės audito užduoties komanda. Atlikome patrunuojamųjų įmonių pasirinktų likučių ir sandorių auditą, kurie buvo įvertinti kaip reikšmingi Grupės audito atžvilgiu. Grupės konsolidavimo ir atskleidimų finansinėse ataskaitose auditą atliko Grupės audito užduoties komanda. Mūsų auditas apėmė apytiksliai 99,92 % Grupės pajamų ir 99,97 % Grupės viso turto.

Išvada apie kitą informaciją, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą

Už kitą informaciją yra atsakinga vadovybė. Kita informacija apima konsoliduotąjį metinį pranešimą, įskaitant bendrovių valdymo ataskaitą (tačiau neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie šias ataskaitas), kurį gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos, įskaitant konsoliduotąjį metinį pranešimą.

Mums atliekant finansinių ataskaitų auditą mūsų atsakomybė – perskaityti pirmiau minėtą kitą informaciją ir įvertinti, ar yra reikšmingas nesuderinamumas tarp kitos informacijos ir finansinių ataskaitų ar per auditą mūsų įgytų žinių ir ar kitaip nepaaiškėja, kad šioje kitoje informacijoje yra reikšmingų iškraipymų.

Konsoliduotojo metinio pranešimo atžvilgiu mes įvertinome, ar konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatyme, Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatyme, kuriais įgyvendinami Direktyvos 2013/34/ES 19 straipsnio reikalavimai, numatyta informacija.

Remiantis audito metu atliktu darbu, mūsų nuomone:

- 2017 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių finansinių metų, už kuriuos parengtos finansinės ataskaitos, konsoliduotajame metiniame pranešime pateikta informacija atitinka duomenis, pateiktus finansinėse ataskaitose; ir
- konsoliduotasis metinis pranešimas yra parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių grupių konsoliduotosios finansinės atskaitomybės įstatymo bei Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Be to, privalome informuoti, ar, atsižvelgiant į audito metu gautą informaciją ir įgytą supratimą apie Bendrovę ir Grupę bei jų aplinką, nustatėme reikšmingų iškraipymų konsoliduotajame metiniame pranešime, kurį gavome iki šios auditoriaus išvados išleidimo dienos. Šiuo atžvilgiu nėra nieko, apie ką turėtume informuoti.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, bei už tokią vidaus kontrolės sistemą, kuri, vadovybės nuomone, yra būtina finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškraipymų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.



Rengdama finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Bendrovės ir Grupės gebėjimą toliau tęsti veiklą ir atitinkamai atskleisti dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Bendrovę ir Grupę ar nutraukti jų veiklą arba yra priversta tai padaryti, neturėdama jokios kitos realios alternatyvos.

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti Bendrovės ir Grupės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas – gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir parengti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, tačiau jis nėra garantija, kad auditas, atliktas pagal TAS, visada atskleis reikšmingą iškraipymą, jei toks yra. Iškraipymai, galintys atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jei galima pagrįstai numatyti, kad kiekvienas atskirai ar visi kartu jie gali turėti įtakos finansinių ataskaitų naudotojų priimamiems ekonominiais sprendimams remiantis šiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir vadovaujamės profesinio skepticizmo principu. Taip pat:

- nustatome ir įvertiname finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės ar klaidos rizikas, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame audito įrodymus, kurie suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas;
- išsiaiškiname su auditu susijusią vidaus kontrolę, kad galėtume parengti esant konkrečioms aplinkybėms tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Bendrovės ir Grupės vidaus kontrolės efektyvumą;
- įvertiname taikomų apskaitos principų tinkamumą bei vadovybės naudojamų apskaitinių įvertinimų ir susijusių atskleidimų pagrįstumą;
- padarome išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais audito įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl Bendrovės ir Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jei tokių atskleidimų nepakanka, privalome modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, surinktais iki auditoriaus išvados išleidimo dienos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Bendrovė ir Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos;
- įvertiname bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai bei įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;
- surenkame pakankamą ir tinkamą audito įrodymų apie įmonių finansinę informaciją ar jų vykdomą veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą audito nuomonę.

Mes, be kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie planuojamą audito apimtį, audito atlikimo laiką ir reikšmingus pastebėjimus audito metu, įskaitant visus svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.



Be to, už valdymą atsakingiems asmenims patvirtiname, kad laikėmės visų svarbių etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, taip pat informavome jus apie visus ryšius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš visų dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskyrėme tuos, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio finansinių ataskaitų auditą ir kurie dėl to laikomi pagrindiniais audito dalykais. Šiuos dalykus aprašome savo auditoriaus išvadoje, nebent pagal įstatymą ar kitą teisės aktą būtų draudžiama juos viešai atskleisti arba, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje dėl to, kad galime pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokio atskleidimo pasekmės nusvers visuomenės gaunamą naudą.

Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Paskyrimas

Pirmą kartą buvome paskirti atlikti Bendrovės ir Grupės 2014 finansinių metų auditą. Mūsų paskyrimas buvo pratęsiamas kasmet remiantis akcininko nutarimu ir viso nenutrūkstamo užduoties vykdymo laikotarpis apima keturis metus.

Audito, kurį atlikus išleidžiama ši nepriklausomo auditoriaus išvada, atestuota auditorė yra Rasa Radzevičienė.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

Rasa Radzevičienė
Partnerė
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000377

Vilnius, Lietuvos Respublika
2018 m. kovo 2 d.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA APIE BENDROVĘ

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas (nuo 2017 01 02)

p. Andrius Daukšas

p. Egidijus Damulis (iki 2017 02 13)

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas

AB SEB bankas

ABLV Bank, AS

AS „SEB banka“

Auditorius

UAB „PricewaterhouseCoopers“

J. Jasinskio g. 16B,

Vilnius, Lietuva

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2018 m. kovo 2 d.

p. Vytautas Bakšinskas
UAB „INVL Asset Management“
nekilnojamojo turto fondo valdytojas

p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas
asmuo

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Pajamos	7	6.203	6.290	5.720	5.899
Palūkanų pajamos		-	-	-	-
Kitos pajamos		25	15	25	14
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	592	236
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	11	2.326	147	2.267	299
Patalpų nuomos sąnaudos	6, 7	(1.146)	(1.642)	(1.147)	(1.641)
Komunalinės sąnaudos	6	(883)	(980)	(875)	(966)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	6	(935)	(878)	(930)	(846)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	7, 20	(645)	(819)	(645)	(819)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	6	(302)	(365)	(299)	(365)
Turto mokesčiai	6	(331)	(335)	(310)	(313)
Išmokos darbuotojams		(33)	(178)	-	(140)
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	15	(2)	(33)	(2)	(33)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(14)	(7)	(13)	(5)
Kitos veiklos sąnaudos		(213)	(164)	(185)	(127)
Veiklos pelnas		4.050	1.051	4.198	1.193
Finansinės veiklos sąnaudos	8	(473)	(561)	(419)	(502)
Pelnas prieš apmokestinimą		3.577	490	3.779	691
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	9	-	4.017	1	4.019
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		3.577	4.507	3.780	4.710
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		3.577	4.507	3.780	4.710
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		3.577	4.507	3.780	4.710
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	10	0,05	0,07		

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
		2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
	Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		111	25	107	21
Investicinis turtas	11	56.341	52.410	47.833	43.964
Ilgalaikis nematerialusis turtas		40	48	40	48
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5	-	-	5.881	5.289
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	7	100	100	100	100
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	9	-	1	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		56.592	52.584	53.961	49.422
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	12	239	1.311	234	1.308
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	15	597	413	589	401
Indėliai	3.1, 18	150	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	411	751	223	666
Trumpalaikio turto iš viso		1.397	2.625	1.046	2.375
Turto iš viso		57.989	55.209	55.007	51.797

(tęsinys kitame puslapyje)

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
 (tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
		2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Pastabos		gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	16	19.068	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	16	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	16	3.254	3.018	3.494	3.258
Nepaskirstytasis pelnas	16	9.061	6.509	8.314	5.559
Nuosavo kapitalo iš viso		33.861	31.073	33.354	30.363
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	18	20.162	20.792	17.937	18.334
Atidėjiniai	7	949	981	949	981
Gauti išankstiniai apmokėjimai		258	9	258	9
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		21.369	21.782	19.144	19.324
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	18	718	815	482	583
Trumpalaikės gautos paskolos	18	801	-	801	-
Skolos tiekėjams		361	133	360	135
Mokėtinas pelno mokestis		4	12	4	12
Atidėjiniai	7	9	105	9	105
Gauti išankstiniai apmokėjimai		3	99	3	99
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	19	863	1.190	850	1.176
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		2.759	2.354	2.509	2.110
Įsipareigojimų iš viso		24.128	24.136	21.653	21.434
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		57.989	55.209	55.007	51.797

(pabaiga)

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	25	-	6.026	18.587
2016 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	4.507	4.507
2016 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	4.507	4.507
Įstatinio kapitalo didinimas	16	6.532	2.478	-	-	(242)	8.768
Paskelbti dividendai	17	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	16	-	-	165	2.828	(2.993)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		6.532	2.478	165	2.828	(4.024)	7.979
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	190	2.828	6.509	31.073
2017 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	3.577	3.577
2017 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.577	3.577
Paskelbti dividendai	17	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	16	-	-	236	-	(236)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	236	-	(1.025)	(789)
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	426	2.828	9.061	33.861

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BAL TIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Rezervai					Iš viso
		Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	265	-	4.873	17.674
2016 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	4.710	4.710
2016 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	4.710	4.710
Įstatinio kapitalo didinimas	16	6.532	2.478	-	-	(242)	8.768
Paskelbti dividendai	17	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	16	-	-	165	2.828	(2.993)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		6.532	2.478	165	2.828	(4.024)	7.979
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	430	2.828	5.559	30.363
2017 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	3.780	3.780
2017 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.780	3.780
Paskelbti dividendai	17	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus	16	-	-	236	-	(236)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	236	-	(1.025)	(789)
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	666	2.828	8.314	33.354

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		3.577	4.507	3.780	4.710
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	11	(2.326)	(147)	(2.267)	(299)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		14	7	13	5
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		1	-	1	-
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	5	-	-	(592)	(236)
Palūkanų sąnaudos	8	473	561	419	502
Atidėtieji pelno mokesčiai	9	1	(4.030)	-	(4.031)
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	9	(1)	13	(1)	12
Atidėjiniai	7	(129)	737	(129)	737
Pelnas dėl ne iš banko gautos paskolos pripažinimo nutraukimo		-	(2)	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	15	2	33	2	33
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		6	-	6	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(135)	(82)	(139)	(74)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		616	180	618	179
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		10	(79)	7	(76)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		80	98	81	92
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
		2.189	1.796	1.799	1.554
Sumokėtas pelno mokestis		(12)	(1)	(12)	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai					
		2.177	1.795	1.787	1.554

(tęsinys kitame puslapyje)

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BAL TIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas		(153)	(52)	(152)	(51)
Investicinio turto įsigijimas	11	(2.193)	(6.390)	(2.190)	(6.390)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) pardavimo pajamos	14	-	100	-	100
Investicinio turto pardavimo pajamos	11	1.000	306	1.000	353
Dukterinių įmonių įsigijimas, atėmus įsigytų pinigų likutį	5	-	-	-	(3)
Lėšos, gautos pardavus dukterines įmones, atėmus parduotų pinigų likutį		-	-	-	2
Suteiktos paskolos		-	-	-	(67)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas	14	-	176	-	176
Gautos palūkanos		-	-	-	-
Pervedimas iš/(į) indėlius		-	-	-	-
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(1.346)	(5.860)	(1.342)	(5.880)
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Naujų akcijų išleidimas	16	-	2.791	-	2.791
Naujų akcijų platinimo išlaidos	16	-	(248)	-	(248)
Dividendų išmokėjimas patrunuojančios įmonės akcininkams		(773)	(773)	(773)	(773)
		(773)	1.770	(773)	1.770
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	18	800	5.300	800	5.300
Gautų paskolų grąžinimas	18	(726)	(2.110)	(497)	(1.886)
Sumokėtos palūkanos	18	(472)	(537)	(418)	(479)
		(398)	2.653	(115)	2.935
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(1.171)	4.423	(888)	4.705
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		(340)	358	(443)	379
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje					
		751	393	666	287
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje					
		411	751	223	666

(pabaiga)

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas suteikė Bendrovei uždaro tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždaro tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri turi teisę gauti Valdymo mokesť (pastaba 2.12) ir Sėkmės mokesť (pastaba 2.12).

Pagal Bendrovės įstatus siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu sudaromas investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas investicinio komiteto pritarimas.

Bendrovė yra taip pat pasirašiusi depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB banku, kuris veikia kaip Bendrovės turto depozitoriumas.

2017 ir 2016 m. grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 5 pastaba).

Bendrovės buveinės adresas yra Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalida INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patronuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patronuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu ir tapo Grupės patronuojančia įmone.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamasi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė lygi 0,29 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2017 m.		2016 m.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	21.127.994	32,13	21.089.449	32,08
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	13.158.474	20,01	13.158.474	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	19,00	12.492.979	19,00
p. Alvydas Banys	3.318.198	5,05	3.318.198	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	15.652.355	23,81	15.690.900	23,86
Iš viso	65.750.000	100,00	65.750.000	100,00

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patronuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2017 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 6, o Bendrovėje – nulis darbuotojų. 2016 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 4, o Bendrovėje – nulis darbuotojų.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, vadovybės paruoštos metinės finansinės ataskaitos yra tvirtinamos visuotinio akcininkų susirinkimo. Akcininkai turi teisę nepatvirtinti metinių finansinių ataskaitų bei reikalauti parengti naujas metines finansines ataskaitas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2. Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusių metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

Konsoliduotos Grupės ir atskiros Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą ir investicijas į dukterines įmones, vertinamus tikrąja verte. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos tūkstančiais eurų ir suapvalinamos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta. Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta.

Naujų ir/ar pakeistų TFAS ir TFAAK aiškinimų taikymas

Šiais ataskaitiniais metais (nuo 2017 m. sausio 1 d.) Grupė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

- 7-ojo TAS pataisos: „Informacijos atskleidimo iniciatyva“ (įsigaliojo nuo 2017 m. sausio 1 d.)
- 12-ojo TAS pataisos „Atidėtųjų mokesčių turto, skirto nerealizuotiems nuostoliams, pripažinimas“ (įsigaliojo nuo 2017 m. sausio 1 d.)
- 2014 - 2016 m. ciklo TFAS metiniai patobulinimai (12-ojo TFAS pakeitimai) (įsigaliojo nuo 2017 m. sausio 1 d.)

Pagrindinė šių pataisų įtaka yra tokia:

7-ojo TAS pataisos: „Informacijos atskleidimo iniciatyva“

Pakeistas 7-asis TAS reikalauja atskleisti įsipareigojimų, kylančių iš finansinės veiklos, pasikeitimų suderinimą. Pataisos neturėjo įtakos Grupės finansinei būklei ar veiklos rezultatams, bet buvo pateikti papildomi atskleidimai 18 pastaboje.

Visos kitos nuo 2017 m. sausio 1 d. pradėtos taikyti pataisos neturėjo įtakos Grupės/Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų finansinėms ataskaitoms.

Patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję ir anksčiau laiko nepradėti taikyti standartai

9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Pagrindiniai naujajame standarte numatyti reikalavimai:

- Finansinį turtą reikalaujama suskirstyti į tris grupes pagal tai, kaip jis yra vertinamas: finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina; finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis; ir finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais.
- Skolos priemonių klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto finansinio turto valdymo verslo modelio ir ar sutartiniai pinigų srautai apima tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimus. Jeigu skolos priemonė laikoma sutartiniais pinigų srautams gauti, ji gali būti apskaitoma amortizuota savikaina, jeigu ji taip pat tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą. Skolos priemonės, kurios tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą ir kurios sudaro ūkio subjekto portfelio, kuriame pinigų srautams gauti skirtas turtas yra laikomas ir parduodamas, gali būti pripažįstamos finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis. Finansinis turtas, kuris neapima pinigų srautų, tenkinančių tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimų reikalavimą, turi būti vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais (pavyzdžiui, išvestinės finansinės priemonės). Įterptosios išvestinės finansinės priemonės nuo šiol neatskiriamos nuo finansinio turto, tačiau į jas atsižvelgiama vertinant, ar vykdomas tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimas.
- Investicijos į nuosavybės priemones visada vertinamos tikrąja verte. Tačiau vadovybė gali priimti neatšaukiamą sprendimą pripažinti tikrosios vertės pasikeitimą kitomis bendrosiomis pajamomis, jeigu priemonė nėra skirta parduoti. Jeigu nuosavybės priemonė klasifikuojama kaip skirta parduoti, tikrosios vertės pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1 Rengimo pagrindas (tęsinys)

Patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję ir anksčiau laiko nepradėti taikyti standartai (tęsinys)

9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (tęsinys)

- Daugelis 39-jame TAS numatytų reikalavimų, susijusių su finansinių įsipareigojimų klasifikavimu ir vertinimu, buvo perkelti į 9-ąjį TFAS be pakeitimų. Pagrindinis pasikeitimas yra tas, kad ūkio subjektas kitų bendrųjų pajamų straipsnyje turės pateikti kredito rizikos, išskylančios dėl finansinių įsipareigojimų, klasifikuojamų kaip vertinamų tikrąją vertę, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais, pokyčių poveikį.
- 9-ajame TFAS nustatytas naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis – tikėtinų kredito nuostolių (TKN) modelis. Standarte numatytas trijų etapų metodas, grindžiamas finansinio turto kredito kokybės pokyčiu nuo pirminio pripažinimo momento. Praktikoje naujosios taisyklės reiškia, kad ūkio subjektai, apskaitoje pirmą kartą pripažindami finansinį turtą, kurio kredito kokybė nėra pablogėjusi, apskaitoje turės iš karto registruoti numatomus nuostolius, kurių suma lygi 12 mėnesių tikėtinų kredito nuostolių sumai (prekybos gautinų sumų atveju, tikėtinų kredito nuostolių sumai už visą terminą). Tuo atveju, jeigu kredito rizika yra labai išaugusi, vertės sumažėjimas vertinamas nustatant tikėtinų kredito nuostolių sumą už visą terminą, o ne už 12 mėnesių. Modelyje numatyti procedūriniai supaprastinimai, apimantys lizingo ir prekybos gautinas sumas.
- Apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimai buvo pakeisti, siekiant juos labiau suderinti su rizikos valdymu. Standarte numatyta galimybė ūkio subjektams pasirinkti, ar taikyti 9-ajame TFAS numatytus apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimus, ar toliau taikyti 39-ąjį TAS visoms apsidraudimo nuo rizikos priemonėms, nes dabartinis standartas šiuo metu neapima makro apsidraudimo sandorių apskaitos.

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelių ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis turi būti vertinamas tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Prieš pradėdama taikyti 9-ąjį TFAS, Bendrovė priskyrė investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis „Turtui, vertinamam tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliais“ ir vertino jas taip pat tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Grupė ir Bendrovė turi kitą finansinį turtą, priskiriamą finansinio turto kategorijai „Paskolos ir gautinos sumos“, kuris pagal naująjį standartą bus vertinamas amortizuota savikaina kaip ir anksčiau, nes verslo modelis, taikomas šiam turtui, yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai. Grupė ir Bendrovė turi tik finansinius įsipareigojimus, priskiriamus kategorijai „Kiti finansiniai įsipareigojimai“, todėl Grupės ir Bendrovės finansinių įsipareigojimų apskaitai įtakos nebus. Kadangi Grupė ir Bendrovė neturi apsidraudimo sandorių apskaitos, todėl šios apskaitos pasikeitimai neturės įtakos Grupės ir Bendrovės finansinėms ataskaitoms. Naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis reikalauja pripažinti turto vertės sumažėjimą remiantis tikėtiniais kredito nuostoliais, o ne vien tik įvykusiais kredito nuostoliais, kaip buvo 39-ojo TAS taikymo atveju. Tai taikoma finansiniam turtui, klasifikuotam kaip vertinamas amortizuota savikaina, sutarčių turtui pagal 15-ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“, nuomos gautinoms sumoms. Atsižvelgiant į iki šiol atliktus vertinimus tai gali lemti ankstesnį kredito nuostolių pripažinimą ateityje, bet naujojo standarto taikymo pradžios dieną Grupė/Bendrovė įvertino, kad reikšmingos įtakos pirkėjų įsiskolinimo, pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių vertės sumažėjimui nebus. Todėl 9-ojo TFAS taikymas neturės reikšmingos įtakos Grupės/Bendrovės finansinei būklei ar veiklos rezultatams. Naujasis standartas numato išplėstus atskleidimo reikalavimus ir pateikimo pokyčius. Tikėtina, kad Grupės ir Bendrovės atskleidimų apie finansines priemones pobūdis ir apimtis pasikeis, ypač pirmaisiais naujojo standarto taikymo metais – 2018 metais. Grupė/Bendrovė taikys naujas taisykles retrospektyviai nuo 2018 m. sausio 1 d, naudodamasi pagal standartą leidžiamomis praktinėmis priemonėmis. Palyginamieji skaičiai už 2017 m. nebus perskaičiuoti.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1 Rengimo pagrindas (tęsinys)

Patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję ir anksčiau laiko nepradėti taikyti standartai (tęsinys)

15-asis TFAS „*Pajamos pagal sutartis su klientais*“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau)

15-ojo TFAS „*Pajamos pagal sutartis su klientais*“ pataisos (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Naujame standarte pateiktas pagrindinis principas, kuriuo remiantis pajamos turi būti pripažįstamos sandorio kaina tuomet, kai prekės arba paslaugos perduodamos klientui. Kompleksinės prekės ar paslaugos, kurias galima išskirti, turi būti pripažįstamos atskirai ir bet kokios nuolaidos ar lengvatos, taikomos sutarties kainai, paprastai turi būti priskiriamos atskiriems elementams. Jeigu atlygis yra skirtingas dėl tam tikrų priežasčių, turi būti pripažįstamos minimalios sumos, jeigu rizika, kad jos bus atstatytos, nėra reikšminga. Sąnaudos, patirtos siekiant užtikrinti sutarčių su klientais sudarymą, turi būti kapitalizuojamos ir amortizuojamos per sutarties naudos suvartojimo laikotarpį.

Pataisomis nekeičiami pagrindiniai standarto principai, tačiau patikslinamas šių principų taikymas. Pataisomis patikslinama, kaip nustatyti veiklos įsipareigojimą (pasižadėjimas perduoti prekę ar paslaugą klientui) sutartyje; kaip nustatyti, ar įmonė yra savo sąskaita veikiantis subjektas (prekės ar paslaugos teikėjas) ar agentas (atsakingas už prekės ar paslaugos teikimo organizavimą); ir kaip nustatyti, ar licencijos suteikimo pajamos turėtų būti pripažįstamos tam tikru momentu ar per tam tikrą laikotarpį. Be šių patikslinimų pataisose numatytos dvi papildomos išimtys, siekiant sumažinti sąnaudas ir sudėtingumą įmonei pirmą kartą taikant naująjį standartą.

Grupė ir Bendrovė tikisi, kad standartas neturės reikšmingos įtakos jų finansinėms ataskaitoms, nes pagrindinės Grupės pajamos yra nuomos pajamos.

16-asis TFAS „*Nuoma*“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Naujame standarte numatyti nuomos pripažinimo, vertinimo, pateikimo, informacijos atskleidimo principai. Pagal visas nuomos rūšis nuomininkas įgyja teisę naudoti turtą nuomos pradžioje ir, jeigu nuomos mokėjimai atliekami per tam tikrą laikotarpį, taip pat gauna finansavimą. Dėl to, 16-uoju TFAS panaikinamas nuomos skirstymas į veiklos nuomą arba finansinę nuomą, kaip to reikalaujama 17-ajame TAS, o vietoj to pateikiamas bendras nuomininko apskaitos modelis. Nuomininkai turi pripažinti: (a) visų nuomos rūšių, kurių laikotarpis ilgesnis nei 12 mėnesių, turtą ir įsipareigojimus, išskyrus atvejus, kai pagal nuomos sutartį perduodamo turto vertė yra nedidelė; (b) nuomos turto nusidėvėjimą atskirai nuo palūkanų už nuomos įsipareigojimus pelno (nuostolių) ataskaitoje. Į 16-ąjį TFAS iš esmės perkelti 17-ajame TAS apibrėžti nuomotojo apskaitos reikalavimai. Dėl šios priežasties nuomotojas toliau turi skirstyti nuomą į veiklos nuomą arba finansinę nuomą ir apskaitoje skirtingai registruoti šias dvi nuomos rūšis. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina, kokios įtakos naujasis standartas turės jų finansinėms ataskaitoms, bet nesitiki, kad įtaka bus reikšminga, išskyrus kad Grupė ir Bendrovė turės pripažinti turtą ir įsipareigojimus dėl 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutarties (7 pastaba). Bendrųjų pajamų ataskaitoje nuomojamo turto nusidėvėjimas ir palūkanos nuo nuomos įsipareigojimų pakeistų dabar pripažįstamas nuomos sąnaudas. Grupė ir Bendrovė neplanuoja taikyti 16-ąjį TFAS anksčiau laiko.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie yra patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

40-ojo TAS pataisos: „*Investicinio turto perkėlimas*“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Pataisomis patikslinama, kad perkėlimas į investicinį turtą arba iš jo gali būti atliekamas tik tada, kai pasikeičia turto naudojimo paskirtis. Šis pasikeitimas turi būti pagrįstas įrodymais: ketinimo pasikeitimas, pats savaime, nėra pakankamas įrodymas perkėlimui pagrįsti. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina, kokios įtakos šios pataisos turės jos finansinėms ataskaitoms, bet nesitiki, kad ji bus reikšminga.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1 Rengimo pagrindas (tęsinys)

Taikymui ES nepatvirtinti standartai (tęsinys)

TFAAK 23-asis aiškinimas „*Neaiškumas dėl pelno mokesčio apskaitymo*“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

12-asis TAS nurodo, kaip turi būti apskaitomas ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis, tačiau nenurodo, kaip atspindėti neaiškumo poveikį. Šiuo aiškinimu patikslinama, kaip turi būti taikomi 12-ajame TAS numatyti pripažinimo ir vertinimo reikalavimai, jeigu egzistuoja neaiškumas dėl pelno mokesčio apskaitymo. Ūkio subjektas turi nustatyti, ar neaiškumai dėl mokesčio apskaitymo turi būti vertinami kiekvienas atskirai ar kartu su vienu arba daugiau kitų neaiškumų dėl mokesčio apskaitymo, atsižvelgiant į tai, kuris būdas padės ūkio subjektui geriau įvertinti neaiškumo išnykimo tikimybę. Ūkio subjektas turi vadovautis prielaida, kad mokesčių administratorius patikrins sumas, kurias jis turi teisę patikrinti ir, atlikdamas tokius patikrinimus, bus išsamiai susipažinęs su visa susijusia informacija. Jei ūkio subjektas nusprendžia, kad nėra tikėtina, jog mokesčių administratorius sutiks su neaiškumo dėl mokesčio apskaitymo, neaiškumo poveikis bus atspindimas nustatant susijusį apmokestinamąjį pelną arba nuostolį, mokesčių bazę, nepanaudotus mokesčių nuostolius, nepanaudotus mokesčių kreditus ar mokesčių tarifus, taikant labiausiai tikėtiną sumą arba numatomą vertę, atsižvelgiant į tai, kuris metodas padės ūkio subjektui geriau įvertinti neaiškumo išnykimo tikimybę. Ūkio subjektas atskleis faktų ir aplinkybių pasikeitimo ar naujos informacijos poveikį, kuris turi įtakos aiškinyje reikalaujamiems sprendimams ar apskaitiniams įvertinimams, kaip apskaitinio įvertinimo pasikeitimą. Faktų ir aplinkybių pasikeitimų ar naujos informacijos, dėl kurių gali būti iš naujo įvertinamas sprendimas ar apskaitinis įvertinimas, pavyzdžiai apima, tačiau tuo neapsiriboja, mokesčių administratoriaus patikrinimus ar veiksmus, mokesčių administratoriaus nustatytų taisyklių pakeitimus arba mokesčių administratoriaus teisės atlikti mokesčio apskaitymo patikrinimą ar pakartotinį patikrinimą galiojimo pasibaigimą. Mokesčių administratoriaus pritarimo ar nepritario dėl mokesčio apskaitymo nebuvimas pats savaime neturėtų būti laikomas faktų ir aplinkybių pasikeitimu ar nauja informacija, turinčiais įtakos aiškinyje reikalaujamiems sprendimams ar apskaitiniams įvertinimams. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina, kokios įtakos šios pataisos turės jos finansinėms ataskaitoms.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie dar nėra patvirtinti taikymui ES, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

2.2. Konsolidavimo pagrindas

Grupės konsoliduotos finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos už tuos pačius ataskaitinius metus, kaip ir patronuojančios įmonės, taikant vienodus apskaitos principus.

Dukterinės įmonės – tai visi ūkio subjektai (įskaitant struktūrizuotus ūkio subjektus), kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi Grupės įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš Grupės įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąja verte, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelne arba nuostoliuose. Ši tikroji vertė yra laikoma pradine investicijos įsigijimo verte vėlesniam investicijų į asocijuotąją įmonę, bendrąją įmonę arba finansinio turto pripažinimui. Bet kurios sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su ta įmone, turi būti apskaitomos taip, tarytum Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį turtą arba įsipareigojimus. Vadinasi, sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, yra perklasifikuojamos atitinkamai į pelną (nuostolius) arba į nepaskirstytąjį pelną.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Eurai yra taip pat Latvijos Respublikos nacionalinė valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas.

Kadangi šiose finansinėse ataskaitose skaičiai yra pateikiami tūkstančiais eurų, atskiros sumos buvo suapvalintos. Dėl apvalinimo sumos lentelėse gali nesutapti.

2.4. Verslo jungimai ir prestižas

Grupė naudoja įsigijimo metodą verslo jungimų apskaitai. Atlygis, sumokėtas įsigyjant dukterinę įmonę, lygus perduoto turto, prisiimtų įsipareigojimų buvusiems įsigyjamojo ūkio subjekto savininkams bei Grupės išleistų nuosavybės priemonių tikrųjų verčių sumai. Šis atlygis apima bet kokio turto ar įsipareigojimo, atsirandančio iš neapibrėžtojo atlygio susitarimo, tikrąją vertę. Su įsigijimu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Verslo jungimo metu įsigytas identifikuojamas turtas bei prisiimti įsipareigojimai ir neapibrėžtieji įsipareigojimai yra vertinami pirminio pripažinimo metu įsigijimo datos tikrąją vertę. Kiekvieno verslo jungimo atveju Grupė pasirinktinai vertina įsigyjamo ūkio subjekto nekontroliuojančią dalį tikrąją vertę arba pripažinto įsigyjamo ūkio subjekto identifikuojamo grynojo turto proporcinga nekontroliuojančia dalimi.

Kai Grupė įsigyja verslą, ji nustato įsigyto finansinio turto ir prisiimtų įsipareigojimų klasifikavimą bei priskyrimą tinkamoms grupėms remdamasi sutartinėmis, ekonominėmis sąlygomis ir kitomis atitinkamomis sąlygomis, esančiomis įsigijimo datą.

Kai verslo jungimas atliekamas etapais, įsigyjamame ūkio subjekte įgijėjo anksčiau turėta nuosavybės dalis yra perkainojama į įsigijimo datos tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose.

Perleisto atlygio, bet kokios nekontroliuojančios dalies įsigyjamame ūkio subjekte sumos ir įsigijimo datą įgijėjo turėtos nuosavybės dalies įsigyjamame ūkio subjekte tikrosios vertės pėrviršis virš identifikuojamo Grupės įsigyto grynojo turto dalies tikrosios vertės yra pripažįstamas prestižu. Jei šiuo atveju susidaro neigiamas skirtumas (pirkimo pigiau nei rinkos kaina atveju), tai jis pripažįstamas iš karto pelne arba nuostoliuose.

Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas gali turėti anksčiau egzistavusių ryšių arba kitų susitarimų prieš prasidedant deryboms dėl verslo jungimo arba jie gali sudaryti susitarimą derybų metu, atskirai nuo verslo jungimo. Bet kuriuo atveju Grupė turi nustatyti visas sumas, kurios nėra dalis to, kuo Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas (arba jo ankstesni savininkai) apsikeitė verslo jungimo metu, t. y. sumas, kurios nėra mainų siekiant įsigyti įsigyjamą ūkio subjektą dalis. Grupė taikydama įsigijimo metodą turi pripažinti tik atlygį, perleistą už įsigyjamą ūkio subjektą ir įsigytą turtą bei prisiimtus įsipareigojimus mainais už įsigyjamą ūkio subjektą.

Grupė identifikuoja visus anksčiau egzistavusius ryšius, siekdama išsiaiškinti, kurie iš jų buvo iš esmės pabaigti. Įprastai anksčiau egzistavę ryšiai laikomi iš esmės pabaigtais, kai tokie ryšiai tampa ryšiais tarp Grupės įmonių po įsigijimo, kurie yra eliminuojami finansinėse ataskaitose po verslo jungimo. Jeigu iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai yra įsigyjamo ūkio subjekto mokėtina suma Grupei, Grupės gautina suma iš esmės yra padengiama. Grupė pripažįsta pelną ar nuostolį, jeigu yra iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai. Jeigu yra daugiau negu viena sutartis ar susitarimas tarp šalių su anksčiau egzistavusiais ryšiais arba jeigu yra daugiau negu vieneri anksčiau egzistavę ryšiai, kiekvienos sutarties ir kiekvienų anksčiau egzistavusių ryšių pabaigimas yra vertinamas atskirai. Pelnas ir nuostoliai, kylantys iš nesutartinių ryšių pabaigimo, vertinami tikrąją vertę įsigijimo dieną.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.5. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudos, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė yra peržiūrima vertės sumažėjimui nustatyti, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimai rodo, kad balansinė vertė gali būti neatgaunama. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 3–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

Turto likvidacinė vertė, naudingas tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodai yra peržiūrimi ir, jei reikia, koreguojami kiekvienų finansinių metų pabaigoje, kad jie atitiktų numatomą gauti ekonominę naudą iš ilgalaikio materialiojo turto.

Ilgalaikis materialusis turtas yra nurašomas jį pardavus arba kai iš jo naudojimo ar pardavimo nebesitikima jokios ekonominės naudos. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl turto nurašymo (apskaičiuojamas kaip gryųjų pardavimo pajamų ir balansinės turto vertės skirtumas), yra įtraukiamas į „kitų pajamų“ straipsnį tų metų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kuriais turtas yra nurašomas.

2.6. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui. Kai Grupei/Bendrovei priklauso pastatai, bet nepriklauso žemė, ant kurios pastatyti Grupės/Bendrovės pastatai, tai ši žemė yra išsinuomota iš savivaldybės kaip veiklos nuoma. Žemė valdoma veiklos nuomos pagrindu yra priskiriama ir apskaitoma Grupėje/Bendrovėje kaip investicinis turtas, kai kiti investicinio turto apibrėžimo elementai yra tenkinami. Veiklos nuoma yra apskaitoma lyg ji būtų finansinė nuoma minimalių nuomos mokėjimų dabartine verte, išskyrus būsimus žemės nuomai taikomų mokesčių mokėjimus savivaldybei, kurie iš esmės yra žemės mokesčio, mokamo žemės savininko, pakaitalas.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte, įskaitant su sandoriu susijusias sąnaudas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpio, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo nustatoma kasmet (11 pastaba).

Vėliau patiriamos išlaidos yra kapitalizuojamos pridėdant jas prie turto balansinės vertės tik tuomet, jeigu yra tikėtina, kad Grupė/Bendrovė ateityje dėl šių išlaidų gaus ekonominės naudos ir šių išlaidų suma gali būti patikimai įvertinta. Visos kitos remonto ir priežiūros išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis tuomet, kai jos yra patiriamos. Jei dalis investicinio turto yra pakeičiama nauju, pakeistosios turto dalies balansinės vertės pripažinimas nutraukiamas.

Investicinio turto nurašymas yra atliekamas tik tada, kai turtas yra parduodamas arba kai visam laikui nutraukiamas jo naudojimas, o iš jo pardavimo nesitikima jokios ekonominės naudos ateityje. Bet koks pelnas ar nuostoliai nurašius arba pardavus investicinį turtą yra pripažįstami atitinkamų metų bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)“.

2.7. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusios ekonominės naudos ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per tikėtiną naudingo tarnavimo laiką (3 metai).

Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, kai, pavyzdžiui, su techniniais vystymo projektais susijęs turtas dar nėra pastatytas, yra tikrinamas kasmet dėl vertės sumažėjimo ir kai tik yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.8. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Po Buvusios patronuojančios įmonės prijungimo įsigijimo dieną investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis yra priskiriamos finansiniam turtui, vertinamam tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, kadangi:

- jos yra bendrai valdomos ir jų veiklos rezultatai yra vertinami bendrai tikrosios vertės pagrindu vadovaujantis Bendrovės dokumentuota investicijų strategija; ir
- vidinė informacija apie Grupę bendrai teikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui.

Po pirminio pripažinimo investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąją verte. Pelnas ar nuostolis dėl finansinio turto, vertinamo tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės pasikeitimo apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“ tą laikotarpį, kurį jis įvyko.

Dividendų pajamos iš finansinio turto, vertinamo tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, pripažįstamos bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Dividendų pajamos“, kai nustatoma Bendrovės teisė juos gauti. Palūkanos už suteiktas paskolas, vertinamas tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, bendrųjų pajamų ataskaitoje nėra pripažįstamos atskirai, o įtraukiamos į pelną ar nuostolį dėl suteiktų paskolų tikrosios vertės pasikeitimo.

Po to, kai nustatoma investicijų į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis tikroji vertė ir iš jos yra atimama nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis, vertė yra paskirstoma pagal investicijų juridinę formą, t. y. skolos ir nuosavybės priemonės. Jei dukterinėms įmonėms suteiktų paskolų amortizuota savikaina yra didesnė nei investicijų į šią dukterinę įmonę tikroji vertė, pastaroji visa yra priskiriama paskoloms. Likusi vertė priskiriama dukterinių įmonių nuosavybės priemonėms.

Investicijos į dukterines įmones, kurias Bendrovė turėjo iki prijungimo, yra laikomos kaip investicijos, skirtos parduoti. Šios investicijos vertinamos tikrąją verte. Tikrosios vertės pasikeitimas ir valiutų perskaičiavimo skirtumai yra pripažįstami kitose bendrosiose pajamose ir kaupiami atskirame rezerve nuosavybės dalyje. Sumos yra perkeliama į pelną ar nuostolius, kai susijęs turtas yra parduodamas arba yra nuvertėjęs.

2.9. Finansinis turtas

Pagal 39-ąją TAS finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, suteiktas paskolas ir gautinas sumas, finansinį turtą, laikomą iki išpirkimo termino, finansinį turtą, skirtą parduoti arba išvestines finansines priemones, skirtas rizikos apsidraudimui. Klasifikavimas priklauso nuo finansinio turto įsigijimo tikslo. Iš pradžių finansinis turtas yra apskaitomas tikrąją verte, įtraukiant sandorio sudarymo sąnaudas (išskyrus finansinį turtą ar finansinius įsipareigojimus, apskaitomus tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose). Jeigu pirminio pripažinimo metu finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, jis pripažįstamas tikrąją verte ir „1-os dienos pelnas“ pripažįstamas tik tuomet, jei tikrąją vertę galima pagrįsti tokiais įrodymais, kaip aktyvioje rinkoje identiško turto kotiruojama kaina, arba taikant vertinimo metodą, kuriam naudojami tik rinkoje stebimi duomenys. Visais kitais atvejais skirtumo tarp tikrosios vertės pirminio pripažinimo metu ir sandorio kainos pripažinimas yra atidedamas. Suteiktų paskolų, vertinamų tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, atveju šis skirtumas pripažįstamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą finansinio turto galiojimo laikotarpį.

Grupė ir Bendrovė nustato finansinio turto klasifikavimą pirminio pripažinimo metu.

Finansinio turto pripažinimas yra nutraukiamas, kai pasibaigia sutartinės teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas arba kai Grupė/Bendrovė perduoda iš esmės visą su turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą. Norint įvertinti, ar sutartinių sąlygų pasikeitimas (pavyzdžiui, laikotarpio, likusio iki paskolos grąžinimo, pasikeitimas) yra pakankamai reikšmingas, kad atspindėtų pirminės priemonės (ar jos dalies) termino pabaigą, reikia priimti sprendimą.

Grupės finansinį turtą sudaro paskolos ir gautinos sumos. Bendrovės finansinį turtą sudaro paskolos, gautinos sumos ir finansinis turtas, vertinamas tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu (2.8 pastaba).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
Įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.9 Finansinis turtas (tęsinys)

Paskolos ir gautinos sumos

Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, indėliai, pinigai ir pinigų ekvivalentai yra finansinis turtas, pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje ir klasifikuojamas kaip paskolos ir gautinos sumos. Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriuo neprekiuojama aktyvioje rinkoje. Po pirminio pripažinimo paskolos ir gautinos sumos vėliau yra apskaitomos amortizuota verte, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą atimant visus vertės sumažėjimus. Amortizuota vertė yra apskaičiuojama įskaitant visas įsigijimo nuolaidas ar priedus ir apima mokesčius, neatskiriamus nuo apskaičiuotos palūkanos normos ir sandorio išlaidų. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje tada, kai paskolos ir gautinos sumos nurašomos, sumažėja jų vertė ar jos yra amortizuojamos. Paskolos ir gautinos sumos priskiriamos trumpalaikiam turtui, išskyrus kai atsiskaitymo terminas yra daugiau nei 12 mėn. po ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Tokiu atveju jos priskiriamos ilgalaikiam turtui.

2.10. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Amortizuota savikaina pripažintas turtas

Finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną Grupė/Bendrovė įvertina, ar yra objektyvių įrodymų, kad finansinio turto ar finansinio turto grupės vertė sumažėjo. Finansinio turto arba finansinio turto grupės vertė sumažėja ir vertės sumažėjimo nuostoliai patiriami tada, jeigu yra objektyvių įrodymų, kad vertė sumažėjo dėl vieno arba keleto įvykių po turto pirminio pripažinimo („nuostolių įvykio“) ir toks nuostolių įvykis (arba įvykiai) turi įtakos finansinio turto ar finansinio turto grupės įvertintiems būsimiems pinigų srautams, kurie gali būti patikimai įvertinti.

Grupė/Bendrovė nustato, ar egzistuoja objektyvūs atskiro finansinio turto vertės sumažėjimo įrodymai. Vertės sumažėjimo įrodymais gali būti požymiai, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelius finansinius sunkumus, paskolos sumos ar palūkanų nemokėjimas, tikimybė, kad skolininkui bus pradėta bankroto iškelimo procedūra ar kita finansinė reorganizacija, bei stebėjimais pagrįsti duomenys, rodantys, kad tam tikra dalimi sumažėjo įvertinti būsimi pinigų srautai, kaip įsiskolinimo ar ekonominių sąlygų pasikeitimai, tiesiogiai susiję su įsipareigojimų nevykdymu. Kai nustatoma, jog finansinio turto neįmanoma atgauti, toks turtas yra nurašomas.

Jeigu yra objektyvių įrodymų, kad paskolų ir gautinų sumų, apskaitomų amortizuota savikaina, vertė yra sumažėjusi, turto vertės sumažėjimas yra apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir įvertintų būsimų pinigų srautų dabartinės vertės (neįvertinant ateityje numatomų paskolų nuostolių, kurie dar nėra patirti), diskontuotos finansinio turto pirmine apskaičiuotųjų palūkanų norma (t.y. apskaičiuotųjų palūkanų norma, įvertinta pirminio pripažinimo metu). Jei paskola arba investicijos, laikomos iki išpirkimo termino, turi kintamą palūkanų normą, diskonto norma vertės sumažėjimo nuostolių apskaičiavimui yra dabartinė apskaičiuotųjų palūkanų norma, nustatyta pagal sutartį. Turto balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą. Nuostolių suma yra pripažįstama pelne arba nuostoliuose.

Jeigu vėlesniu laikotarpiu turto vertės sumažėjimo nuostoliai sumažėja ir šis sumažėjimas gali būti objektyviai siejamas su įvykiu, įvykusi po vertės sumažėjimo pripažinimo, anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi. Grupė/Bendrovė perskaičiuoja balansinę vertę apskaičiuodama įvertintų būsimųjų pinigų srautų dabartinę vertę, taikydama finansinės priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą. Bet koks ateityje įvyksiantis vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas yra pripažįstamas pelne arba nuostoliuose tokia suma, kad turto balansinė vertė neviršytų jo amortizuotos savikainos atstatymo datą.

2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus finansinės būklės ataskaitoje sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra ne ilgesnis nei 3 mėnesiai.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra 3 mėnesiai arba mažiau.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.12. Valdymo mokestis ir Sėkmės mokestis

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei už Bendrovės turto valdymą mokamas mokestis. Jis sumokamas kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį, yra lygus 0,375 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svertinės kapitalizacijos ir apskaičiuojamas remiantis įstatais. Nuo 2018 m. sausio 1 d. valdymo mokestis pakeistas į 0,25 procento nuo Bendrovės ketvirtinės vidutinės svertinės kapitalizacijos.

Kas ketvirtį mokamas Valdymo mokestis yra apskaitomas kaip finansinis įsipareigojimas ir vertinamas amortizuota savikaina.

Sėkmės mokestis priklauso nuo Bendrovės uždirbtos gražos, kuri skaičiuojama visos Bendrovės, o ne individualaus akcininko, atžvilgiu ir kuri pagrįsta vidine gražos norma. Sėkmės mokestis lygus 20 procento gražos, viršijančios 8 procentų metinę vidinę gražos normą (taikant aukščiausios pasiektos ribos principą). Sėkmės mokestis Valdymo įmonei mokamas kas ketvirtį, jei yra tenkinamos abi sąlygos - ir vidinė gražos norma, ir akcijos kainos prieaugis (įskaitant dividendus) viršija 8 procentus per metus.

Sėkmės mokestis yra apskaitomas kaip atidėjiny kas ketvirtį, iki įvykdomos aukščiau aprašytos sąlygos mokesčio mokėjimui, kai Sėkmės mokesčio mokėtina dalis pripažįstama kaip finansinis įsipareigojimas ir toliau yra apskaitoma amortizuota savikaina.

Sėkmės mokesčio apskaičiavimo pirmasis periodas prasidėjo nuo 2016 m. lapkričio 30 d. pagal Bendrovės įstatus. Pradinis dydis vidinės gražos normos skaičiavimui yra Bendrovės gryųjų aktyvų vertė 2016 m. lapkričio 30 d., lygi Grupės nuosavam kapitalui 2016 m. lapkričio 30 d. Jei po šios dienos Bendrovės kapitalizacija (Bendrovės išleistų akcijų rinkos vertė) yra didesnė nei Bendrovės gryųjų aktyvų vertė bei vidinė gražos norma, apskaičiuota gryųjų aktyvų vertės pagrindu, yra didesnė nei 8 procentai, tai mokėtinas Sėkmės mokestis yra apskaičiuojamas Bendrovės gryųjų aktyvų vertės pagrindu. Jei Bendrovės kapitalizacija yra mažesnė nei Bendrovės gryųjų aktyvų vertė bei vidinė gražos norma, apskaičiuota kapitalizacijos pagrindu, yra didesnė nei 8 procentai, tai mokėtinas Sėkmės mokestis yra apskaičiuojamas Bendrovės kapitalizacijos pagrindu. Po to, kai Sėkmės mokestis tampa mokėtinas, prasideda naujas Sėkmės mokesčio apskaičiavimo laikotarpis, kur pradinis dydis vidinės gražos normos skaičiavimui yra Bendrovės kapitalizacija arba Bendrovės gryųjų aktyvų vertė praėjusio laikotarpio pabaigoje – priklausomai nuo to, kuriuo iš šių dydžių remiantis buvo apskaičiuotas mokėtinas Sėkmės mokestis.

Detaliau yra atskleista Bendrovės įstatuose.

2.13. Finansiniai įsipareigojimai

Vadovaujantis 39-uoju TAS finansiniai įsipareigojimai skirstomi į finansinius įsipareigojimus, vertinamus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu, kitus finansinius įsipareigojimus arba į išvestines finansines priemones, priskirtas rizikos apsidraudimo priemonėms sudarant apsidraudimo sandorius. Grupė/Bendrovė nustato finansinių įsipareigojimų klasifikaciją jų pirminio pripažinimo metu.

Pirminio pripažinimo metu visi finansiniai įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte, atėmus tiesiogines su sandoriu susijusias išlaidas tuo atveju, jei finansiniai įsipareigojimai yra kiti finansiniai įsipareigojimai. Visi Bendrovės ir Grupės finansiniai įsipareigojimai priskiriami prie kitų finansinių įsipareigojimų. Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo to, kuriai grupei finansiniai įsipareigojimai yra priskirti, kaip aprašyta toliau:

Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos

Tai įsipareigojimai sumokėti už Bendrovei ir Grupei tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas, kurie finansinių metų pabaigoje dar nebuvo apmokėti. Šios sumos nėra užtikrintos įkeistu turtu ir įprastai jos sumokamos per 30 dienų nuo pripažinimo. Mokėtinos sumos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Skolos tiekėjams pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas pelne arba nuostoliuose per visą paskolos laikotarpį, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus tuos atvejus, kai Grupė/Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.14. Atidėjiniai

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą ir tikėtina, kad jam įvykdyti reikės panaudoti ekonominę naudą teikiančius išteklius, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Su atidėjinais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Nuostolinga sutartis – sutartis, pagal kurią neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos viršija tikėtiną ekonominę naudą. Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei/Bendrovei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

Atidėjiniai Sėkmės mokesčiui

Bendrovė yra įsipareigojusi mokėti Sėkmės mokestį Valdymo įmonei (pastaba 2.12). Egzistuoja prievolė sumokėti Sėkmės mokestį, kuris tampa mokėtinas tuo atveju, jei abu kriterijai viršijami, kaip aprašyta 2.12 pastaboje ir Bendrovės įstatuose.

Kadangi paslaugos teikiamos per laikotarpį, atsiranda įpareigojantis praeities įvykis ir turi būti pripažįstamas atidėjinys Bendrovės valdymo paslaugoms. Suma, pripažįstama kaip atidėjinys, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas.

2.15. Įstatinis kapitalas

Paprastosios akcijos apskaitomos nuosavybėje. Naujų akcijų arba pasirinkimo sandorių išleidimui tiesiogiai priskirtinos sąnaudos, atėmus mokesčius, apskaitomos nuosavybėje, mažinant nepaskirstytąjį pelną. Jeigu grupės įmonės įsigyja Bendrovės savų akcijų, sumokėtas atlygis, įskaitant visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sąnaudas be pelno mokesčio, atimamas iš Bendrovės akcininkams priskiriamos akcininkų nuosavybės, kol akcijos nėra anuliuojamos ar iš naujo išleidžiamos. Jeigu tokios akcijos vėliau iš naujo išleidžiamos, gautas atlygis, atėmus visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sandorio sąnaudas ir susijusį pelno mokestį, apskaitomas bendrovės akcininkams priskirtinos nuosavybės dalyje.

2.16. Nuoma

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomotoja

Turto nuoma, kai reikšminga su turto nuosavybe susijusios rizikos ir teikiamos naudos dalis pasilieka Grupės įmonei, yra laikoma veiklos nuoma. Įplaukos, įskaitant išankstinius apmokėjimus, pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos pajamomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

Pagal nuomos sutartis išnuomotas turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas finansinės būklės ataskaitoje (11 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.17 pastaboje.

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomininkė

Turto nuoma, kai visa su turto nuosavybe susijusi rizika ir teikiama nauda pasilieka nuomotojui, yra laikoma veiklos nuoma. Įmokos pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai yra pripažįstami sąnaudomis laikotarpiais, kai jie patiriami.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.17. Pajamų pripažinimas

Grupė/Bendrovė pardavimo pajamas pripažįsta, kuomet pajamų suma gali būti patikimai įvertinta, tikėtina, kad ateityje bus gauta ekonominė nauda ir yra tenkinami tam tikri kriterijai, nustatyti kiekvienai Grupės/Bendrovės veiklai, kaip aprašyta žemiau. Grupė/Bendrovė atlieka vertinimus, remdamasi praeityje gautais rezultatais, atsižvelgdama į kliento veiklos ir sandorio pobūdį bei specifines susitarimo sąlygas.

Pardavimo pajamas sudaro gauto atlygio tikroji vertė, atėmus nuolaidas, grąžinimus ir kitus pardavimo mokesčius ar muitus. Pajamų pripažinimui taip pat taikomi šie kriterijai:

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto nuomos, pripažįstamos per nuomos laikotarpį pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą. Jeigu Grupė/Bendrovė suteikia nuolaidų nuomininkams, šių nuolaidų savikaina pripažįstama pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą nuomos laikotarpį, atitinkamai sumažinant nuomos pajamas.

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos pripažįstamos tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kuomet tos paslaugos buvo suteiktos.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos pripažįstamos taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Kai paskolos ir gautinos sumos yra nuvertėjusios, Grupė/Bendrovė mažina jų balansinę vertę iki atsiperkamosios vertės, kurią sudaro įvertinti būsimi pinigų srautai, diskontuoti naudojant priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą, ir toliau panaudoja diskonto efektą kaip palūkanų pajamas. Palūkanų pajamos už paskolas ir gautinas sumas, kurioms pripažintas vertės sumažėjimas, pripažįstamos naudojant pirminę apskaičiuotų palūkanų normą.

2.18. Segmentai

Informacija apie veiklos segmentus atskleidžiama vadovaujantis tuo pačiu metodu, kuris naudojamas teikiant informaciją pagrindiniam Bendrovėje sprendimus priimančiam asmeniui. Pagrindinis sprendimus priimančio asmens atsakingas už išteklių paskirstymą ir veiklos segmentų veiklos rezultatų įvertinimą yra Valdymo įmonė ir investicinis komitetas, priimančias strateginius sprendimus.

2.19. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolindamasis lėšas.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.20. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, investicinės pajamos yra neapmokestinamos.

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokestį bei atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje, išskyrus tas sumas, kurios yra susijusios su sumomis, pripažįstamomis tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje. Tokiu atveju, atitinkamai, pelno mokesčio pajamos (sąnaudos) pripažįstamos tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis apskaičiuojamas vadovaujantis mokesčių teisės aktais, patvirtintais ar iš esmės patvirtintais ataskaitinio laikotarpio pabaigoje šalyse, kuriose veikia ir uždirba apmokestinamąjį pelną Bendrovė ir jos dukterinės įmonės. Vadovybė periodiškai vertina savo poziciją mokesčių deklaracijose dėl situacijų, kuriose galiojančios apmokestinimo taisyklės gali būti skirtingai interpretuojamos. Vadovybė pripažįsta atidėjinius, jei tinkama, remdamasi sumomis, kurias tikimasi sumokėti mokesčių institucijoms.

2017 m. ir 2016 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms bei Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti perkelti be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių, jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtasis pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarančių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės konsoliduotose finansinėse ataskaitose. Atidėtasis pelno mokestis nepripažįstamas, jeigu jis susidaro dėl pirminio prestižo pripažinimo; dėl kitų nei verslo sujungimo būdu atsiradusio turto ar įsipareigojimų pirminio pripažinimo, kuris sandorio metu neturėjo jokios įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamam pelnui ar nuostoliui. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus (ir įstatymus), kuriuos numatoma taikyti tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Lietuvoje mokestiniai nuostoliai gali būti keliama neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Lietuvoje toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Lietuvoje nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliama 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. Lietuvoje ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

Nuo 2018 m. sausio 1 d. pagal naująjį Latvijos pelno mokesčio įstatymą metinis pelnas nebus apmokestinamas. Pelno mokestis bus mokamas nuo paskirstytojo pelno, įskaitant sąlyginį paskirstytąjį pelną, pavyzdžiui išlaidas, nesusijusias su ekonomine veikla, kai kurias suteiktas paskolas susijusiems asmenims, kai kuriuos atidėjinius blogoms skoloms. Pelno mokesčio tarifas, taikomas (grynajam) paskirstytajam pelnui, bus 20/80. Nuo 2018 m. sausio 1 d. mokestiniai nuostoliai, patirti iki 2017 m. gruodžio 31 d., gali būti perkelti penkerius metus iš eilės, sumažinant paskirstytojo pelno mokestinę bazę Latvijoje iki 50 proc.. Iki 2017 m. gruodžio 31 d. Latvijoje akcijų pardavimo pelnas nebuvo apmokestinamas, o nuostoliai buvo neleidžiami atskaitymai. Nuo 2018 m. sausio 1 d. mokestinė bazė bus mažinama akcijų pardavimo pelnu, jei akcijos buvo išlaikytos nepertraukiamai ne mažiau kaip 36 mėnesius. Nepanaudotas pelnas gali būti perkeltas ir panaudotas būsimais laikotarpiais.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra juridškai pagrįsta teisė sudengti ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio įsipareigojimais ir kai atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra susiję su pelno mokesčiais, kuriais apmokestina ta pati mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius grynosios vertės pagrindu.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
Įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.21. Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

Bendrovė ir Grupė moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą (toliau - Fondas) už savo darbuotojus pagal nustatytų įmokų planą ir vadovaujantis šalies įstatymų reikalavimais. Nustatytų įmokų planas – tai planas, pagal kurį Grupė/Bendrovė moka nustatyto dydžio įmokas ir ateityje neturės jokio teisinio ar konstruktyvaus įsipareigojimo ir toliau mokėti šias įmokas, jeigu Fondas neturės pakankamai turto, kad galėtų visiems darbuotojams sumokėti išmokas, susijusias su tarnyba dabartiniu ar ankstesniais laikotarpiais. Socialinio draudimo įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal kaupimo principą ir priskiriamos darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms.

Premijų planai

Bendrovė ir Grupė pripažįsta įsipareigojimą ir premijų sąnaudas, kuomet turi sutartinį įsipareigojimą arba praeityje buvo taikoma praktika, sukūrusi konstruktyvų įsipareigojimą.

2.22. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas Bendrovė ir Grupė vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir atlieka įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms pajamų ir išlaidų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Tačiau dėl šių prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumo iškyla rizika, kad bus reikšmingai koreguotos turto ar įsipareigojimų apskaitinės vertės ateinančiais finansiniais metais.

Vertinimai ir sprendimai nuolat peržiūrimi ir įvertinami remiantis praeities (istoriniais) įvykiais bei kitais veiksniais, įskaitant būsimų įvykių tikimybę, kuri laikoma pagrįsta tam tikromis aplinkybėmis.

Sprendimai

Taikydama apskaitos politiką, vadovybė priėmė šiuos sprendimus, kurie turėjo didžiausios įtakos šiose finansinėse ataskaitose pripažintoms sumoms:

Finansinis turtas, pirminio pripažinimo metu priskiriamas vertinamam tikrajai verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Investicijos į dukterines įmones yra priskirtos turtui, pirminio pripažinimo metu priskiriamam vertinamam tikrajai verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, nes, vadovybės nuomone, toks pateikimas geriausiai atspindi, kaip šios investicijos yra valdomos ir kaip įvertinami jų veiklos rezultatai, bei suteikia finansinių ataskaitų naudotojams teisingesnį vaizdą.

Komunalinių paslaugų atveju Grupė veikia kaip pagrindinė sandorio šalis.

Vadovybės nuomone, komunalinių paslaugų atveju Bendrovė veikia kaip pagrindinė sandorio šalis. Bendrovė savo nuožiūra nustato kainas, uždirba pelną ir prisiima klientų kredito riziką, susijusią su iš klientų gautinomis sumomis.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos

Pagrindinės prielaidos dėl ateities ir ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvę vertinimų neapibrėžtumo kiti pagrindiniai šaltiniai, dėl kurių iškyla didelė rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais, yra aprašyti toliau. Grupėje/Bendrovėje prielaidos ir vertinimai remiasi duomenimis, buvusiais konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo metu. Esančios aplinkybės bei prielaidos dėl ateities aplinkybių gali pasikeisti dėl rinkos pokyčių ar priežasčių, nepriklausančių nuo Grupės/Bendrovės. Tokie pokyčiai atsispindi prielaidose, kai jie įvyksta.

Toliau aprašytos reikšmingos sritys, kuriose taikomi apskaitiniai vertinimai rengiant šias finansines ataskaitas.

Investicinio turto tikroji vertė

Investicinio turto tikroji vertė nustatyta arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų rinkos sandorių kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip turto dydis, vieta. Taikant pajamų metodą, diskontuotų pinigų srautų prognozės remiasi būsimais pinigų srautais, įvertintais pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis ir pagal išorinius įrodymus, kaip pavyzdžiui, dabartinės (t. y. finansinės būklės ataskaitos dienos) rinkos nuomos kainas panašiam turtui, esančiam panašioje vietoje bei panašios būklės, ir taikant diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus. Būsimos nuomos kainos yra nustatomos atsižvelgiant į turto faktinę buvimo vietą, jo paskirtį, būklę bei remiantis rinkos duomenimis ir prognozėmis vertinimo datą.

Bendrovės investicinis turtas, esantis Lietuvoje, turi būti vertinamas du kartus per metus dviejų kvalifikuotų nepriklausomų turto vertintojų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu. Vertinimo metu vadovybė su kvalifikuotais nepriklausomais turto vertintojais aptaria reikšmingus nestebimus duomenis. Jei abu vertintojai pasirenka taikyti tą patį metodą ir nustato tą pačią turto naudojimo paskirtį, tačiau remiasi šiek tiek skirtingais nestebimais duomenimis, vertinimo metu nustatomas tikrųjų verčių intervalas, kuriuo remdamasi vadovybė apskaičiuoja pačią tinkamiausią tikrąją vertę. Jeigu vertintojai nustato skirtingą turto naudojimo paskirtį, vadovybė pasirenka vadovautis to vertintojo vertinimu, kurio nustatyta turto naudojimo paskirtis tenkina didžiausio ir geriausio naudojimo principą.

Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 56.341 tūkst. eurų ir 47.833 tūkst. eurų (2016 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 52.410 tūkst. eurų ir 43.964 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 11 pastaboje).

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė atskirose finansinėse ataskaitose

Investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis tikroji vertė nustatoma naudojant vertinimo modelius, pirmenybę teikiant diskontuotiems pinigų srautams. Šių investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto tikrąją vertę, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas. Dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį. Naudojami tikrosios vertės nustatymo modeliai yra periodiškai peržiūrimi ir lyginami su istoriniais rezultatais, siekiant užtikrinti jų patikimumą.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 5.881 tūkst. eurų (2016 m. gruodžio 31 d. - 5.289 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22 Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos (tęsinys)

Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims

Atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis. Vertinimai yra peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

2017 m. gruodžio 31 d. atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims sudarė 181 tūkst. eurų, o 2016 m. gruodžio 31 d. – 272 tūkst. eurų (detaliau aprašyta 7 pastaboje). Jei infliacijos įvertinimas būtų 0,5 procentinio punkto didesnis/mažesnis, tuomet apskaitinė atidėjinių nuostolingoms nuomos sutartims vertė 2017 m. gruodžio 31 d. būtų 26 tūkst. eurų didesnė/mažesnė (2016 m. gruodžio 31 d. - 34 tūkst. eurų didesnė/mažesnė).

Atidėjinys Sėkmės mokesčiui

Suma, pripažįstama kaip atidėjinys Sėkmės mokesčiui, yra dabartinei prievolei įvykdyti ataskaitinio laikotarpio pabaigoje reikalingų išlaidų tinkamiausias įvertinimas. 2017 m. gruodžio 31 d. jis apskaičiuotas pagal Bendrovės įstatus kaip suma, lygi 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už laikotarpį nuo 2016 m. lapkričio 30 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d. Šiam laikotarpiui vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynujų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 27,46 proc. 2016 m. gruodžio 31 d. jis apskaičiuotas pagal Bendrovės įstatus kaip suma, lygi 20% grąžos, viršijančios 8% vidinę metinę grąžos normą už 2016 m. gruodžio mėn. (t. y. pirmą laikotarpį turint uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, vidinė grąžos norma, apskaičiuota Bendrovės grynujų aktyvų vertės pagrindu, buvo lygi 439,57 proc.). Atidėjinys įvertintas kaip labiausiai tikėtinas rezultatas. Atidėjinys apskaičiuojamas Bendrovės grynujų aktyvų vertės, kuri lygi Grupės nuosavam kapitalui, pagrindu. Sėkmės mokestis būtų mokėtinas tik jei akcijų kainos augimas (įskaitant dividendus) viršytų 8 procentus per metus. Kaip aprašyta 2.12 pastaboje, mokėtinas Sėkmės mokestis gali būti apskaičiuotas Bendrovės grynujų aktyvų arba kapitalizacijos pagrindu. Bendrovė negali kontroliuoti Bendrovės akcijų kainos, todėl Sėkmės mokesčio mokėtina suma ir mokėjimo laikas ateityje yra neapibrėžti. 2017 m. gruodžio 31 d. dalis Sėkmės mokesčio tapo mokėtina, nes vidinė grąžos norma už laikotarpį nuo 2016 m. lapkričio 30 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota Bendrovės kapitalizacijos pagrindu, buvo lygi 14,50 proc. ir viršijo 8 proc. Kadangi Bendrovės kapitalizacija buvo mažesnė nei Bendrovės grynujų aktyvų vertė 2017 m. gruodžio 31 d., tai pradinis dydis vidinės grąžos normos skaičiavimui kitam laikotarpiui bus 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės kapitalizacija.

2017 m. gruodžio 31 d. atidėjinys Sėkmės mokesčiui sudarė 777 tūkst. eurų, atėmus 386 tūkst. eurų mokėtiną Sėkmės mokesčio dalį, pripažintą kitų trumpalaikių įsipareigojimų straipsnyje. 2016 m. gruodžio 31 d. atidėjinys Sėkmės mokesčiui sudarė 814 tūkst. eurų (7 pastaba).

3. Finansinis rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Grupė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisei rizikoms. Grupės mastu strateginį rizikos valdymą atlieka Valdymo įmonė. Veiklos rizikos valdymą atlieka kiekvienos įmonės direktoriai. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdamas veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinė rizikos būtų sumažintos.

Pagrindinius Grupės ir Bendrovės finansinius įsipareigojimus sudaro gautos paskolos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos. Pagrindinis šių finansinių įsipareigojimų tikslas – padidinti Grupės ir Bendrovės veiklos finansavimą. Grupė ir Bendrovė turi įvairaus finansinio turto: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, suteiktų paskolų bei tiesiogiai iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų. Bendrovė ir Grupė iki šiol nėra pasinaudojusios jokiais išvestinėmis finansinėmis priemonėmis, nes, vadovybės nuomone, tam nėra poreikio.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant užsienio valiutos riziką, pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika ir kredito rizika. Rizikos yra įvardintos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika kyla dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų, nesumokėtų pirkėjų įsiskolinimų ir negrąžintų suteiktų paskolų. Grupė/Bendrovė siekia užtikrinti, kad nuomos sutartys būtų sudaromos tik su nuomininkais, turinčiais tinkamą kredito istoriją. Iš kai kurių nuomininkų reikalaujami avansiniai nuomos mokėjimai.

Finansinių ataskaitų sudarymo dieną nebuvo jokių nepradelstų ir nenuvertėjusių pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų bei suteiktų paskolų kredito kokybės pablogėjimo požymių, nes paskolų ir gautinų sumų likučiai yra nuolat Grupės/Bendrovės kontroliuojami. Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų maksimali kredito rizika yra atskleista 15 pastaboje. Maksimali kredito rizika, susijusi su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis, vertinamomis tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, yra lygi jų balansinei vertei (5 pastaba). Sandorių, kurie vykdomi ne Lietuvoje ir ne Latvijoje, Grupė ir Bendrovė neturi.

Bendrovė turi sutartį su išorine įmone, kuri Bendrovei teikė turto administravimo paslaugas Lietuvoje. Nuomos ir susijusios pajamos iš Bendrovės nuosavo turto Lietuvoje, išskyrus naujai įsigytą investicinį turtą Gynėjų g. 14 ir tris kito turto nuomininkus, buvo surenkamos per šią įmonę, kuri kiekvieno mėnesio pabaigoje nuomininkams išrašo sąskaitas-faktūras už nuomos ir susijusias paslaugas. Todėl Grupė/Bendrovė turėjo reikšmingą kredito rizikos koncentraciją, kylančią iš šios įmonės. Gautinos sumos iš šios trečiosios šalies 2017 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 59% (2016 m. gruodžio 31 d. - 55%) visų Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų. Gautinos sumos iš šios trečiosios šalies 2017 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 60% (2016 m. gruodžio 31 d. - 56%) visų Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų.

Kredito riziką, kylančią dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių, Grupė ir Bendrovė patiria dėl prekybos partnerių nevykdomų įsipareigojimų. Maksimali kredito rizikos suma lygi šių priemonių apskaitinei vertei.

Vadovaujantis banko kredito sutarčių sąlygomis Grupė laiko indėlį Latvijos banke ABLV Bank, AS, kuriam nėra nustatytas kredito reitingas (18 pastaba).

Remiantis Europos indėlių draudimo schema, 100 tūkst. eurų vertės pinigai ir pinigų ekvivalentai bei indėliai kiekviename banke yra apdrausti, išskyrus Bendrovės pinigus ir pinigų ekvivalentus, nes Bendrovė yra kolektyvinis investavimo subjektas. Pinigai ir pinigų ekvivalentai bei indėliai, esantis banke ABLV bank, AS, viršijo draudžiamą sumą 138 tūkst. eurų bei 100 tūkst. eurų suma, atitinkamai, 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d.

Pinigų ir pinigų ekvivalentų kredito kokybę gali būti vertinama pagal bankų išorinius kredito reitingus :

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	159	96	59	77
„Prime-3“	164	-	164	-
Ne „Prime“	-	605	-	589
Nereitinguotas	88	50	-	-
	411	751	223	666

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Rinkos rizika

Pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos rizika

Grupė/Bendrovė patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką visų pirma dėl įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos. Iš susijusios šalies AB „Invalida INVLT“ gautų paskolų palūkanų normos yra fiksuotos vieneriems metams

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamas Grupės ir Bendrovės pelno prieš apmokestinimą jautrumas pagrįstai tikėtiniems kintamų palūkanų normų (EURIBOR) pokyčiams, visiems kitiems kintamiesiems nesikeičiant (įvertinant įtaką gautoms paskoloms su kintama palūkanų norma). Grupės ir Bendrovės nuosavybei įtakos nėra, išskyrus įtaką einamųjų metų pelnui.

	Padidėjimas, baziniais punktais	Grupė	Bendrovė
2017 m.			
EUR	+50	(104)	(92)
2016 m.			
EUR	+50	(108)	(94)

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. EURIBOR palūkanų norma buvo neigiama ir todėl, vadovaujantis paskolų sutarčių sąlygomis, prilyginta nuliui.

Užsienio valiutos rizika

Grupės ir Bendrovės turimas turtas ir įsipareigojimai yra denominuoti tik eurai. Ši valiuta yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Todėl Grupė ir Bendrovė nepatiria užsienio valiutos rizikos.

Likvidumo rizika

Grupės ir Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamų kredito priemonių pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus tam tikrai dienai. Grupės veiklos Lietuvoje ir Bendrovės likvidumo rizika kontroliuojama visos Grupės mastu. Grupės veiklos Latvijoje likvidumo rizika kontroliuojama įmonės lygmenyje. Grupės ir Bendrovės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo, naudojant bankų paskolas. Likvidumo rizikos valdymas yra padalintas į ilgalaikio ir trumpalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra tenkinti kasdienį lėšų poreikį. Grupės ir Bendrovės trumpalaikis likvidumas yra kontroliuojamas kas mėnesį tikrinant likvidumo būklę ir lėšų poreikį.

Ilgalaikio likvidumo rizika yra kontroliuojama analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Prieš patvirtinant naują Grupės ir Bendrovės investavimo projektą, įvertinamos galimybės pritraukti reikiamas lėšas.

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2017 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,51 (2016 m. gruodžio 31 d. – 1,12). Bendrovės likvidumo rodiklis 2017 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,42 (2016 m. gruodžio 31 d. – 1,13).

2017 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 1.362 tūkst. eurų Grupėje ir 1.463 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupės ir Bendrovės vadovybė, prognozuodama Grupės ir Bendrovės pinigų srautus už 2018 m., mano, kad Grupei ir Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2018 m., įvykdyti. Be to, Grupė ir Bendrovė inicijavo derybas su banku dėl papildomos paskolos. Ja siekiama refinansuoti papildomas investicijas, kurios buvo atliktos 2017 m. ir bus atliekamos 2018 m. į nuosavą investicinį turtą. Tikimasi papildomą paskolą gauti per 2018 m. kovo mėn.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	284	1.677	5.578	16.185	23.724
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	1	-	-	361
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	704	-	-	-	736
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	32	1.350	1.685	5.656	16.282	25.005
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	286	961	8.232	14.462	23.941
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	133	-	-	-	133
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	29	76	56	114	275
Kiti įsipareigojimai	16	302	470	-	-	788
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	16	750	1.507	8.288	14.576	25.137

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	213	1.465	3.312	16.185	21.175
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	-	-	-	360
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	700	-	-	-	732
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	32	1.275	1.472	3.390	16.282	22.451
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	215	749	5.659	14.462	21.085
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	135	-	-	-	135
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	29	76	56	114	275
Kiti įsipareigojimai	16	301	470	-	-	787
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	16	680	1.295	5.715	14.576	22.282

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims yra įtraukti į aukščiau pateiktą lentelę, nes tai finansinis įsipareigojimas, atsirandantis dėl neišvengiamų prievolių vykdymo išlaidų pagal sutartis. Sumos atskleistos yra nediskontuotos būsimų nuostolių sumos, naudotos apskaičiuoti atidėjinį.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

Pagrindinis kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad Grupė ir Bendrovė išlaikytų gerą mokumą ir tenkintų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdamas palaikyti savo verslą ir padidinti iki maksimumo akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė kontroliuoja, kad jos investicijos atitiktų atitinkamuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus, taikomus kapitalui, bei teikia reikalingą informaciją Grupės vadovybei.

Grupės ir Bendrovės kapitalas apima įstatinį kapitalą, akcijų priedus, rezervus ir nepaskirstytąjį pelną.

Grupė ir Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdamos į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus dvi dukterines įmones 2017 m. ir 2016 m., laikėsi minėtos įstatymo nuostatos. Kol kas dar nėra planų koreguoti įstatymų reikalavimų neatitinkančias situacijas Lietuvoje. Remiantis Latvijos komercijos įstatymu uždarosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas turi būti ne mažesnis nei 2.800 eurų. 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. visos Latvijos dukterinės įmonės vykdė šį reikalavimą.

Nuo 2016 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko leidimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Be to, 2016 m. sausio 15 d. Bendrovė patvirtino dividendų mokėjimo politiką, kuri nustato, kad kasmet už vieną akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro, jei tai neprieštarauja teisiniam ir sutartiniam reikalavimams. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, padidindamas minimalią dividendų sumą nuo 0,012 euro iki 0,026 euro, jei dividendų išmokėjimas neprieštarauja teisiniam ir sutartiniam reikalavimams. Pakeitus akcijų nominaliąją vertę (21 pastaba), minimali dividendų suma, mokama už vieną akciją, sudarys 0,13 euro.

4. Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

- 1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;
- 2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;
- 3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	4.073	52.268	56.341
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	788	47.045	47.833
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	5.881	5.881

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

Turtas, apskaitomas tikrąja verte (tęsinys)

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2016 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	4.017	48.393	52.410
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (11 pastaba)	-	862	43.102	43.964
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	5.289	5.289

2017 m. ir 2016 m. nebuvo jokio turto judėjimo tarp 1 ir 2 bei tarp 2 ir 3 tikrosios vertės hierarchijos lygių.

Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

Grupės ir Bendrovės pagrindinės finansinės priemonės, kurios nėra apskaitomos tikrąja verte finansinės būklės ataskaitoje, yra pinigai ir pinigų ekvivalentai, indėliai, pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos, gautos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, atidėjiniai nuostolingoms sutartims.

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Bendrovės ir Grupės gautų paskolų bei atidėjinių nuostolingoms sutartims balansinė vertė 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūrėta, todėl atitinka dabartines rinkos palūkanos normas. Paskolų iš susijusių asmenų palūkanų normos yra peržiūrimos kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir koreguojamos, atsižvelgiant į rinkos palūkanų normos pokyčius. Atsižvelgiant į tai, padaryta išvada, kad jų tikroji vertė yra artima jų balansinei vertei. Ilgalaikių gautų paskolų tikroji vertė yra apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais naudojant dabartinę palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5. Investicijos į dukterines įmones

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės/Grupės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
UAB „Rovelija“*	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
UAB „Perspektyvi veikla“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“*	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA „Dommo Grupa“*	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA „Dommo Biznesa Parks“	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA „Dommo“	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto valdymas
SIA „DBP Invest“	Latvija	100,00	Veiklos nevykdo

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

2017 m. Bendrovė nei papildomai investavo į dukterines įmones, nei jas pardavė. 2016 m. Bendrovė papildomai investavo 17 tūkst. eurų į dukterinių įmonių įstatinių kapitalų didinimą. Iš minėtos sumos 3 tūkst. eurų buvo sumokėti grynais pinigais. Bendrovė už 2 tūkst. eurų uždarajai akcinei bendrovei „Rovelija“ pardavė uždarają akcinę bendrovę „Perspektyvi veikla“.

Dukterinė įmonė SIA „Dommo Biznesa parks“, vadovaujantis kredito sutartimis, be banko rašytinio sutikimo taip pat neturi teisės mokėti dividendų. Bankas turi duoti sutikimą dividendų mokėjimui, jei išmokėjus dividendus nepablogės dukterinės įmonės galimybės grąžinti paskolą bankui ir jei minėto sutikimo išdavimo dieną dukterinė įmonė tinkamai vykdė sutartinius įsipareigojimus bankui pagal kredito sutartį. Įmonėms SIA „Dommo Grupa“ ir SIA „Dommo Biznesa parks“ suteiktos paskolos (įskaitant sukauptas palūkanas) yra subordinuotos banko paskolų atžvilgiu ir gali būti grąžintos tik suėjus banko paskolų grąžinimo terminui 2020 m.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2017 m. ir 2016 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterinės įmonės kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai yra 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas, tikrąją vertę. Veiklos nevykdančių įmonių pagrindinis turtas yra pinigai. Veikiančių dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį.

Investicijų į dukterines įmones balansinių verčių paskirstymas pagal juridinę formą pateikiamas žemiau:

	2017 m.	2016 m.
Akcijos	112	127
Suteiktos paskolos	5.769	5.162
	5.881	5.289

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2017 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurai už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurai kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 - 15
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,4 – 1,6
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2016 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurai už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurai kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	9,5 - 11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9 - 10
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 - 10
Nuomos prieaugis per metus (%)	0,7 – 2,0
Infliacija (%)	0,7 – 2,5

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	160	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(130)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	20
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	168	(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	72
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(272)	303

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	160	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(130)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	20
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	92	(109)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	53
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(261)	270

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d.	<u>4.971</u>
Įstatinio kapitalo didinimas	17
Dukterinių įmonių pardavimas	(2)
Per metus suteiktos paskolos (20 pastaba)	67
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	<u>236</u>
Tikroji vertė 2016 m. gruodžio 31 d.	<u>5.289</u>
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	<u>592</u>
Tikroji vertė 2016 m. gruodžio 31 d.	<u>5.881</u>
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2017 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	592
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam 2016 m. ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	<u>236</u>

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynujų aktyvų tikrosios vertės. Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo pripažintas tuoju pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2017 m. ir 2016 m. Bendrovė pripažino atitinkamai 203 tūkst. eurų ir 202 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynas pokytis“. 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 507 tūkst. eurų ir 710 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 6.276 tūkst. eurų ir 5.872 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 5.769 tūkst. eurų ir 5.162 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

6. Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi Valdymo bendrovės investicinio komiteto peržiūrimomis ataskaitomis, kuriomis remiantis yra priimami strateginiai sprendimai. Investicinis komitetas analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynujų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiais), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama investiciniam komitetui.

Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima keturis (iki 2017 m. rugsėjo mėn. – penkis) veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje. Nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. segmentą sudaro vienintelis investicinis turtas – biurų pastatas Vilniuje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2017 metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2017 m.				
Pajamos	4.444	1.281	477	6.202
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(32)	(1.202)	(4)	(1.238)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(779)	(97)	(7)	(883)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(852)	(59)	(24)	(935)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(200)	(79)	(3)	(282)
Turto mokesčiai	(314)	-	(17)	(331)
Draudimo sąnaudos	(8)	-	(3)	(11)
Grynosios nuomos pajamos per metus	2.259	(156)	419	2.522

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2016 metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2016 m.				
Pajamos	4.138	1.764	387	6.289
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(19)	(1.699)	(1)	(1.719)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(809)	(158)	(13)	(980)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(764)	(80)	(34)	(878)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(191)	(174)	-	(365)
Turto mokesčiai	(318)	-	(17)	(335)
Draudimo sąnaudos	(7)	-	(3)	(10)
Grynosios nuomos pajamos per metus	2.030	(347)	319	2.002

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynujų nuomos pajamų suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2017 m.				2016 m.		
	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininkavimo sąnaudos	Pajamos	Nuo grynujų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	2.522	(1.238)	(282)	6.202	2.002	(1.719)	6.289
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	92	92	-	-	77	77	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	1	-	-	1	1	-	1
Pridedamos draudimo sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	11	-	-	-	10	-	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	(20)	-	(20)	-	-	-	-
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(645)	-	-	-	(819)	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(2)	-	-	-	(33)	-	-
Išmokos darbuotojams	(33)	-	-	-	(178)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(14)	-	-	-	(7)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(213)	-	-	-	(164)	-	-
Kitos pajamos	25	-	-	-	15	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	2.326	-	-	-	147	-	-
Iš viso	4.050	(1.146)	(302)	6.203	1.051	(1.642)	6.290

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2017 m. gruodžio 31 d.	48.488	8.104	56.592
2016 m. gruodžio 31 d.	44.533	8.050	52.583

7. Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai

Pajamos

Grupė, kaip nuomotojas, nuomoja Grupės investicinį turtą pagal komercinės paskirties turto veiklos nuomos sutartis. Daugumos sutarčių likęs galiojimo terminas yra nuo 1 iki 6 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Nuomos pajamos	5.148	5.184	4.668	4.794
Komunalinių paslaugų pajamos	874	1.009	872	1.008
Kitų paslaugų pajamos	181	97	180	97
Pajamų iš viso	6.203	6.290	5.720	5.899

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	3.978	3.595	3.498	3.205
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	944	931	941	930
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>4.922</i>	<i>4.526</i>	<i>4.439</i>	<i>4.135</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	1.170	1.589	1.170	1.589
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	111	175	111	175
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>1.281</i>	<i>1.764</i>	<i>1.281</i>	<i>1.764</i>
Pajamų iš viso	6.203	6.290	5.720	5.899

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2017 m.	2016 m.
Lietuva	5.725	5.903
Latvija	478	387
Iš viso	6.203	6.290

Per 2017 m. 3.474 tūkst. eurų Grupės pajamų uždirbta iš vienintelio išorinio kliento Lietuvoje (per 2016 m. - 3.573 tūkst. eurų pajamų).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Grupės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

		2017 m.	2016 m.
Per vienerius metus			
	- nuoma be galimybės nutraukti	2.090	1.672
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.096	1.040
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>3.186</i>	<i>2.712</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	797	843
		3.983	3.555
Nuo vienerių iki penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	4.242	4.757
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	730	195
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>4.972</i>	<i>4.952</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	1.722	2.081
		6.694	7.033
Po penkerių metų			
	- nuoma be galimybės nutraukti	404	1.698
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>404</i>	<i>1.698</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	169	309
		573	2.007
Iš viso		11.250	12.595
	- nuoma be galimybės nutraukti	6.736	8.127
	- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.826	1.235
	- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>8.562</i>	<i>9.362</i>
	- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	2.688	3.233

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Bendrovės būsimos nuomos pajamos, gautinos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d., buvo tokios:

	2017 m.	2016 m.
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	2.048	1.631
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	983	935
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>3.031</i>	<i>2.566</i>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	463	531
	3.494	3.097
Nuo vienerių iki penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	4.238	4.743
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	730	195
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>4.968</i>	<i>4.938</i>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	1.573	1.529
	6.541	6.467
Po penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	404	1.698
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	-
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>404</i>	<i>1.698</i>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	169	309
	573	2.007
Iš viso	10.608	11.571
- nuoma be galimybės nutraukti	6.690	8.072
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	1.713	1.130
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	<i>8.403</i>	<i>9.202</i>
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	2.205	2.369

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas subnuomos sutartis 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. buvo tokios:

	2017 m.	2016 m.
Per vienerius metus		
- nuoma be galimybės nutraukti	202	431
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	661
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	202	1.092
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	-	77
	202	1.169
Nuo vienerių iki penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	809	809
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	809	809
Po penkerių metų		
- nuoma be galimybės nutraukti	607	809
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	607	809
Iš viso	1.618	2.787
- nuoma be galimybės nutraukti	1.618	2.049
- nuomos su galimybe nutraukti neatšaukiami mokėjimai	-	661
- <i>minimalūs nuomos mokėjimai, iš viso</i>	1.618	2.710
- nuomos su galimybe nutraukti atšaukiami mokėjimai	-	77

Esant atšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 1-38 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį, ir turi sumokėti už nutraukimą baudą, lygią 1-3 mėnesių nuomos mokesčiui, arba baudą, remiantis pirminėmis remonto išlaidomis, patirtomis įrengiant patalpas nuomininkui, proporcingai likusiai nuomos trukmei. Esant neatšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dalis nuomos ir subnuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokestį, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojosi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigėsi 2017 m. rugpjūčio mėn., išskyrus patalpas, kurios nuomojamos iki dabartinės subnuomos sutarties termino pabaigos (2025 m. gruodžio 31 d.) Bendrovė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. buvo įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. bus įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

Pagal šią sutartį per 2017 m. ir 2016 m. Grupė ir Bendrovė patyrė atitinkamai 1.111 tūkst. eurų ir 1.622 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės ir Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2017 m. ir 2016 m. sudarė atitinkamai 190 tūkst. eurų ir 268 tūkst. eurų.

Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2017 m. ir 2016 m. sudarė atitinkamai 35 tūkst. eurų ir 21 tūkst. eurų. Bendrovės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2017 m. ir 2016 m. sudarė atitinkamai 36 tūkst. eurų ir 20 tūkst. eurų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Būsimi minimalūs neatšaukiami nuomos mokėjimai pagal sudarytas veiklos nuomos sutartis buvo tokie:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Per vienerius metus				
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį**	209	683	209	683
- kita nuoma	24	23	20	24
	233	706	229	707
Nuo vienerių iki penkerių metų				
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	837	819	837	819
- kita nuoma	2	6	5	10
	839	825	842	829
Po penkerių metų				
- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį***	528	719	528	719
- kita nuoma	-	-	-	-
	528	719	528	719
	1.600	2.250	1.599	2.255

* 2017 metais iš būsimų nuomos mokėjimų po penkerių metų atimtas 100 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas.

** 2016 metais iš būsimų nuomos mokėjimų per vienerius metus yra atimtas 450 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas, o iš būsimų nuomos mokėjimų po penkerių metų atimtas 100 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 181 tūkst. eurų ir 272 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Šios sumos atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	2017 m.	2016 m.
Likutis gruodžio 31 d.	272	347
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	1	183
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(105)	(261)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	13	3
Likutis gruodžio 31 d.	181	272
Ilgalaikė dalis	172	167
Trumpalaikė dalis	9	105

Be to, 2016 m. gruodžio 31 d. 820 tūkst. eurų dydžio ateinančių laikotarpių sąnaudos dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą buvo pripažintos Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos“ (12 pastaba), o 2017 m. gruodžio 31 d. – nulis eurų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 777 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2016 m. gruodžio 31 d. – 814 tūkst. eurų) (pastabos 2.12 ir 2.22)

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	2017 m.	2016 m.
Likutis gruodžio 31 d.	814	-
Atidėjinio perskaičiavimas metų pabaigoje	349	814
Mokėtinos dalies perklasifikavimas į "Kitus trumpalaikius įsipareigojimus"	(386)	-
Likutis gruodžio 31 d.	777	814

8. Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(471)	(490)	(417)	(431)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(1)	(58)	(1)	(58)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	-	(11)	-	(11)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(1)	(2)	(1)	(2)
	(473)	(561)	(419)	(502)

9. Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	(13)	-	(12)
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	1	-	1	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	(1)	4.030	-	4.031
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	-	4.017	1	4.019

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose. 2016 m. 6 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio turto suma, susidariusi dėl naujos akcijų emisijos platinimo sąnaudų, buvo pripažinta tiesiogiai nuosavybėje.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelnų mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2017 m. buvo tokie:

	2016 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Pokyčiai Latvijos pelno mokesčio įstatyme	2017 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas				
Keliami mokestiniai nuostoliai	1.112	(25)	-	1.087
Nematerialusis turtas	-	-	-	-
Suakaupti ir atidėjimai	-	-	-	-
Investicinis turtas	117	(19)	(80)	18
Gautinos sumos	1	-	(1)	-
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.230	(44)	(81)	1.105
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo keliamų mokestinių nuostolių	(962)	75	(198)	(1.085)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(118)	19	81	(18)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	150	50	(198)	2
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(149)	(51)	198	(2)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	1	(1)	-	
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas				
Investicinis turtas	(149)	(51)	198	(2)
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(149)	(51)	198	(2)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	149	51	(198)	2
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-			
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	1	(1)	-	-

Pasikeitus Latvijos pelno mokesčio įstatymui, Latvijos ūkio subjektų mokestiniai nuostoliai gali būti keliami nebe neribotą laiką, o 5 metus iš eilės. Atidėtojo pelno mokesčio turtas, atsirandantis iš Latvijos įmonių mokestinių nuostolių, 2017 m. gruodžio 31 d. sudarė 1.052 tūkst. eurų (visa suma yra nepripažinta).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2016 m. buvo tokie:

	2015 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Pripažinta nuosavybėje	Tapus uždarojo tipo investicine bendrove	2016 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas					
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	1.216	6	6	(116)	1.112
Nematerialusis turtas	20	(20)	-	-	-
Su kaupimai ir atidėjiniai	96	24	-	(120)	-
Investicinis turtas	18	99	-	-	117
Gautinos sumos	1	70	-	(70)	1
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	1.351	179	6	(306)	1.230
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	(1.062)	100	-	-	(962)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	(19)	(99)	-	-	(118)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	270	180	6	(306)	150
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(268)	(187)	-	306	(149)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	2	(7)	6	-	1
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas					
Investicinis turtas	(4.305)	(379)	-	4.535	(149)
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	-	(54)	-	54	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(4.305)	(433)	-	4.589	(149)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	268	187	-	(306)	149
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(4.037)	(246)	-	4.283	-
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(4.035)	(253)	6	4.283	1

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, investicinės pajamos yra neapmokestinamos. Todėl gavus uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, Grupė/Bendrovė atstatė 4.283 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimą.

2017 m. Bendrovėje nebuvo apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų, todėl ji nepripažino jokio atidėtojo pelno mokesčio turto ar įsipareigojimų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pelno mokestis (tęsinys)

Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2016 m. buvo tokie:

	Pripažinta pelne		Tapus uždarojo tipo investicine bendrove	2016 m. gruodžio 31 d. likutis
	2015 m. gruodžio 31 d. likutis	arba nuostoliuose per metus		
Atidėtojo pelno mokesčio turtas				
Neribotai keliama mokestiniai nuostoliai	146	(36)	6	(116)
Nematerialusis turtas	20	(20)	-	-
Sukaupimai ir atidėjiniai	96	24	-	(120)
Gautinos sumos	-	70	-	(70)
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	262	38	6	(306)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	262	38	6	(306)
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(262)	(44)	-	306
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	(6)	6	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas				
Investicinis turtas	(4.299)	(236)	-	4.535
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	-	(54)	-	54
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(4.299)	(290)	-	4.589
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	262	44	-	(306)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(4.037)	(246)	-	4.283
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(4.037)	(252)	6	4.283

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turtas bus realizuotas per 12 mėn. po 2016 m. gruodžio 31 d.

Grupės ir Bendrovės visos pelno mokesčio sumos sutikrinimas su teorine pelno mokesčio suma, gauta taikant galiojantį pelno mokesčio tarifą:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Pelnas prieš apmokestinimą	3.577	490	3.779	691
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 15 % tarifą	(537)	(74)	(567)	(104)
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos –įtaka mokesčių tikslams	480	(193)	567	(160)
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	56	1	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	1	-	1	-
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos, tapus uždarojo tipo investicine bendrove	-	4.283	-	4.283
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	-	4.017	1	4.019

Pagal Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymą uždarojo tipo investicinės bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, investicinės pajamos yra neapmokestinamos. Todėl gavus uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, Grupė/Bendrovė atstatė 4.283 tūkst. eurų atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimą ir atitinkamai pripažino atidėtojo pelno mokesčio pajamas 2016 m. bendrųjų pajamų ataskaitoje. 2017 m. Grupės/Bendrovės pagrindines apmokestinamojo pelno nemažinančias sąnaudas/ neapmokestinamąsias pajamas sudarė Bendrovės investicinės pajamos ir susijusios sąnaudos. 2016 m. Grupės/Bendrovės pagrindines apmokestinamojo pelno nemažinančias sąnaudas sudarė atidėjiniai.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

10. Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio.

Per 2017 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 65.750 tūkst.

2016 m. išleistų akcijų svertinis vidurkis:

Svertinio vidurkio apskaičiavimas 2016 m.	Akcijų skaičius (tūkst.)	Nominali vertė (eurais)	Išleistos/366 (dienos)	Svertinis vidurkis (tūkst.)
2015 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	43.226	0,29	366/366	43.226
2016 m. kovo 8 d. išleistos naujos akcijos (16 pastaba)	22.524	0,29	298/366	18.339
2016 m. gruodžio 31 d. išleistos akcijos	65.750	0,29		61.565

Vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui apskaičiuoti naudoti tokie pelno ir akcijų duomenys:

	Grupė	
	2017 m.	2016 m.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	3.577	4.507
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	65.750	61.565
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,05	0,07

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2017 m. ir 2016 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

11. Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

Tikrosios vertės hierarchija Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
	3.735	46.292	1.720	51.747
Įsigijimai	228	-	-	228
Vėlesnės išlaidos	-	288	-	288
Perklasifikavimas	-	1.200	(1.200)	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	259	435	-	694
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(205)	(172)	(170)	(547)
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	4.017	48.043	350	52.410
Vėlesnės išlaidos	-	2.545	-	2.545
Perkėlimas iš nematerialiojo turto	-	60	-	60
Pardavimai	-	(1.000)	-	(1.000)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	136	2.347	-	2,483
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(80)	(77)	-	(157)
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	4.073	51.918	350	56.341
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	56	2.270	-	2.326

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

Tikrosios vertės hierarchija	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	561	41.439	1.200	43.200
Įsigijimai	228	-	-	228
Vėlesnės išlaidos	-	288	-	288
Perklasifikavimas	-	1.200	(1.200)	-
Pardavimai	(51)	-	-	(51)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	259	347	-	606
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(135)	(172)	-	(307)
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	862	43.102	-	43.964
Vėlesnės išlaidos	-	2.542	-	2.542
Perkėlimas iš nematerialiojo turto	-	60	-	60
Pardavimai	-	(1.000)	-	(1.000)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	6	2.347	-	2.353
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(80)	(6)	-	(86)
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	788	47.045	-	47.833
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	(74)	2.341	-	2.267

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai ir senos statybos butų pastatas, kurių dauguma yra išnuomoti pagal veiklos nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas.

Tiesioginės veiklos sąnaudos, susijusios su investiciniu turtu, gali būti skirstomos taip:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	1.434	1.304	1.415	1.255
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	73	94	65	86
	1.507	1.398	1.480	1.341

2016 m. sausio 29 d. Bendrovė užbaigė investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo procesą, sumokėdama likusią mokėtiną sumą (5.618 tūkst. eurų be PVM). Galutinis atsiskaitymas buvo finansuotas gavus papildomas paskolas iš susijusios šalies AB „Invalda INVLT“ (800 tūkst. eurų) ir AB Šiaulių banko (4.500 tūkst. eurų). 2016 m. I-ąjį pusmetį buvo pradėta įsigyto investicinio turto rekonstrukcija, pritaikant patalpas nuomai. 2017 m. ir 2016 m. patirta atitinkamai 2.339 tūkst. eurų ir 288 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į minėto investicinio turto įsigijimo savikainą. 2017 m. dar buvo papildomai patirta 3 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Latvijoje, ir 203 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2017 m. gruodžio 31 d. likusios mokėtinos sumos už vėlesnes išlaidas į investicinį turtą sudarė 352 tūkst. eurų. 2016 m. Bendrovė įgijo nuosavybę į 11 papildomų automobilių stovėjimo vietų, už jas sumokėjusi 228 tūkst. eurų sumą be PVM.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

2015 m. Bendrovė pasirašė preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu nuomojamu žemės sklypu bus parduoti už 500 tūkst. eurų, prie minėtos sumos pridedant patirtas išlaidas pamatų statybai. Bendrovė iki 2015 m. gruodžio 31 d. gavo iš pirkėjo 450 tūkst. eurų dydžio išankstinį apmokėjimą. Per 2016 metus Grupė ir Bendrovė papildomai investavo 51 tūkst. eurų į investicinį turtą, esantį Žygio g. 97, Vilniuje, kur buvo pastatyti pamatai naujo pastato statybai. 2016 m. Bendrovė už pamatų statybą sumokėjo 256 tūkst. eurų (įskaitant 2015 m. likusią mokėtiną sumą). Todėl galutinė pardavimo kaina sudarė 756 tūkst. eurų sumą, įskaitant žemės nuomos teisę į 0,15 ha žemės sklypą. Buvo perleista teisiškai žemės nuomos teisė į 0,28 ha žemės sklypą. Jeigu dėl įstatymų reikalavimų Pirkėjas turės išlaikyti žemės nuomos teisę į papildomus iki 0,13 ha, tuomet pirkėjas turėtų papildomai sumokėti iki 433 tūkst. eurų atlygį. Šis papildomas atlygis Grupės ir Bendrovės finansinėse ataskaitose nėra pripažintas kaip pajamos, nes, vadovybės nuomone, tikėtina, kad pirkėjui turėtų pakakti žemės nuomos teisės į 0,15 ha žemės sklypą. Iš šio pardavimo sandorio 2016 m. Grupė ir Bendrovė gavo 306 tūkst. eurų piniginį atlygį.

2017 m. liepos 26 d. Bendrovė pasirašė sutartį dėl 3.000 kv. m biurų ir sandėlių patalpų, esančių Kirtimų g., Vilniuje, pardavimo. Sandorio vertė siekė 1.000 tūkst. eurų plius PVM. 2017 m. rugsėjo 5 d., gavus atlygį, pirkėjui buvo perleista nuosavybės teisė į minėtą turtą. 2016 m. Bendrovė pardavė 2016 m. įsigytas 6 automobilių stovėjimo vietas dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ už 51 tūkst. eurų sumą. 47 tūkst. eurų buvo gauti pinigais, o likusi suma įskaityta didinant minėtos dukterinės įmonės įstatinį kapitalą.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2017 m. ir 2016 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2017 m. spalio 31 d. ir 2016 m. spalio 31 d. kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą, bei kvalifikuoto vertintojo UAB „Newsec Valuations“ (toliau „Newsec“), taikant pajamų ir rinkos metodus. 2017 m. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ 2017 m. spalio mėnesį, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. 2016 m. gruodžio 31 d. investicinis turtas Latvijoje buvo įvertintas dviejų kvalifikuotų vertintojų: SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vertinimas atliktas 2016 m. rugpjūčio mėnesį ir SIA „City Real Estate Company“ (toliau „CRE“) vertinimas atliktas 2016 m. rugsėjo mėnesį, žemės vertinimui taikant rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki metų pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

Grupės politika yra pripažinti judėjimus į/iš tikrosios vertės hierarchijos lygių tuomet, kai įvyksta įvykis arba numatomos aplinkybės, lemiančios tokį judėjimą.

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komiteto. Investicinio turto tikroji vertė nustatyta remiantis arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų sandorių rinkoje kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip jo dydis, buvimo vieta ir vidaus įrengimo būklė. Pagrindiniai duomenys, naudojami taikant šį vertinimo metodą, yra 1 kv. m. kaina.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp būsimų grynujų veiklos pajamų ir objektų tikrosios vertės. Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra šie:

- būsimos nuomos įplaukos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, tipą ir būklę bei į egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių sąlygas arba išorinius įrodymus, tokius kaip panašaus turto dabartinės rinkos nuomos kainas;
- diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
- įvertintas neišnuomotų patalpų rodiklis pagal esamas ir ateityje tikėtinas rinkos sąlygas, pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
- eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto funkcionalumui palaikyti per tikėtiną turto naudingo tarnavimo laiką;
- kapitalizavimo normos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, dydį ir būklę bei atsižvelgiant į rinkos duomenis vertinimo dieną;
- tęstinė vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, neišnuomotų patalpų rodiklio, rinkos nuomos kainų.

Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje, yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (be pirmiau paminėtųjų):

- pardavimo kaina, nustatyta patyrusio, gyvenamojo bei komercinio nekilnojamojo turto rinką išmanančio vertintojo;
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detalioose planuose nustatytus parametrus. Statybos sąnaudos taip pat apima pagrįstą pelningumo rodiklį;
- užbaigimo terminas. Statomam turtui reikalingi priežiūros organų leidimai arba patvirtinimai įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikties aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, numatoma, kad bus gauti visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai. Tačiau vystymo darbų užbaigimo terminas gali priklausyti, be kita ko, nuo tokių veiksnių, kaip laiku gaunami leidimai bei patvirtinimai, Grupės reikalaujami taisomieji veiksmai.
- Bendras projekto pelningumas atspindi dabartinius vystomų projektų pelningumo normos rinkos įvertinimus. Jis remiasi panašių projektų vidine gražos norma.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	47.045	42.296	47.045	42.296
Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone – Lietuva	-	806	-	806
Sandėlis – Latvija	4.873	4.941	-	-
	51.918	48.043	47.045	43.102

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	„Newsec“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 9 (9,24)	9,0 – 9,8 (9,18)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 8,5 (7,74)	7,5 – 8,5 (7,64)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	5 (5 – 50 pirmaisiais metais)
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	7, 50 – 19,60 (10,32)	4,93 – 19,5 (10,77)
		Sandėlių patalpos - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	4,5 – 6,0 (4,64)	3,73 – 5,83 (4,45)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurai už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

Investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, vertinimo duomenys nėra susiję su Bendrove. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	„Newsec“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 10 (9,12)	9,06 – 10,90 (9,14)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 9,5 (7,64)	7,5 – 9,0 (7,68)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	3 – 12
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	7,25 – 19,60 (10,0)	7,16 – 19,0 (10,0)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurai už kv. m (be PVM)	2,0 – 6,0 (3,28)	2,37 – 5,80 (3,57)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurai už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurai už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

Investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, vertinimo duomenys nėra susiję su Bendrove. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11	
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9	
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (15 pirmaisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)	
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,4 – 1,6	
		Infliacija (%)	1,4 – 1,6	

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2016 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	„CRE“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11	9,5
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9	10
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (20 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)	5-10
		Nuomos kaina Eur/kv.m. (be PVM)*	-	3,5-5,0
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	0,7-2,0	-
		Infliacija (%)	0,7-2,0	2,5

*„Oberhaus“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas dabartines nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus. „CRE“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas nuomos kainas dabartinių nuomos sutarčių galiojimo laikotarpiui. Jam pasibaigus „CRE“ naudojo nuomos kainos duomenis, nurodytus lentelėje aukščiau.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.917	-	(4.913)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(610)	-	713	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.955)	-	3.474	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas		Nuomojamas investicinis turtas	
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.917		(4.913)	
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(610)		713	
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.955)		3.474	

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	168		(164)	
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)		72	
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(272)		303	

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Grupė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.904	-	(4.949)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(601)	-	611	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.832)	-	3.160	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Investicinis turtas (tęsinys)

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.904	(4.949)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(601)	611
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.832)	3.160

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	92	(109)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	53
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(261)	270

2017 m. gruodžio 31 d. Grupės 55.853 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2016 m. gruodžio 31 d. – 51.942 tūkst. eurai) (18 pastaba).

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 47.752 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2016 m. gruodžio 31 d. – 43.897 tūkst. eurai) (18 pastaba).

Nuo 2016 m. gruodžio 31 d. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai. Bendrovė negali parduoti įsigytų 5 automobilių stovėjimo aikštelių, kurių balansinė vertė siekia 48 tūkst. eurų (2016 m. gruodžio 31 d. – 42 tūkst. eurų), nes joms taikomos laikinosios apsaugos priemonės, kol vyksta teisinis ginčas tarp minėtų aikštelių pardavėjo ir trečiosios šalies dėl teisės į žemės sklypą ir aikštelių statybos teisėtumo. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2017 m. ir 2016 m. nebuvo.

Laikotarpio pabaigoje dvi reikšmingos investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, ir Palangos g. 4, Vilniuje, rekonstrukcijos ir remonto sutartys vis dar galiojo ir nebuvo pasibaigusios. Iki 2017 m. gruodžio 31 d. pagal minėtas sutartis buvo atlikta darbų ir išrašyta sąskaitų už 1.191 tūkst. eurų. Likusi darbų vertė pagal šias sutartis sudaro 407 tūkst. eurų.

Jokių kitų reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą laikotarpio pabaigoje nebuvo.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12. Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos

Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos yra pateikiamos žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Atsargos	1	7	1	7
Veiklos nuomos ateinančių laikotarpių sąnaudos (7 pastaba)	-	820	-	820
Einamųjų metų veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai (7 pastaba)	-	450	-	450
Išankstiniai apmokėjimai ir kitos ateinančių laikotarpių sąnaudos	238	34	233	31
Atsargų, išankstinių apmokėjimų ir ateinančių laikotarpių sąnaudų iš viso	239	1.311	234	1.308

13. Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus

Indėliai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

Paskolos ir gautinos sumos
2017 m. 2016 m.

587 402

150 150

411 751

1.148 1.303

Bendrovė

Paskolos ir
gautinos sumos

Turtas, vertinamas tikrąja verte,
kurios pasikeitimai pripažįstami
pelnu arba nuostoliu

Iš viso

2017 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja
verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus

išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

- 5.881 5.881

585 - 585

223 - 223

808 5.881 6.689

Bendrovė

Paskolos ir
gautinos sumos

Turtas, vertinamas tikrąja verte,
kurios pasikeitimai pripažįstami
pelnu arba nuostoliu

Iš viso

2016 m. gruodžio 31 d.

Turtas finansinės būklės ataskaitoje

Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja
verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus

išankstinius mokesčių apmokėjimus

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Iš viso

- 5.289 5.289

401 - 401

666 - 666

1.067 5.289 6.356

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

13 Finansinės priemonės pagal kategorijas (tęsinys)

Grupė

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota
savikaina

	2017 m.	2016 m.
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	21.681	21.607
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	181	272
Skolos tiekėjams	361	133
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	736	788
Iš viso	22.959	22.800

Bendrovė

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota
savikaina

	2017 m.	2016 m.
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	19.220	18.917
Atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai	181	272
Skolos tiekėjams	360	135
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	732	787
Iš viso	20.493	20.111

14. Suteiktos paskolos

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė neturėjo suteiktų paskolų, vertinamų amortizuota savikaina.

Paskola, suteikta bankrutuojančiai įmonei

Grupė atskyrimo metu 2014 m. gavo paskolą, anksčiau suteiktą buvusiai AB „Invalda INVL“ dukterinei įmonei (paskolą buvo suteikusi Bendrovė 2009-2012 m.), kuriai 2014 m. gegužės mėnesį iškelta bankroto byla teisme. Paskola buvo nuvertėjusi ir jai AB „Invalda INVL“ buvo suformavusi 100 proc. atidėjinį dar iki atskyrimo. 2015 m. gruodžio mėnesį buvo pasirašyta šios nuvertėjusios paskolos ir techninio vystymo projekto pardavimo sutartis. Pardavimo sandoris užbaigtas 2016 m. sausio mėnesį po to, kai buvo atliktas atsiskaitymas. Už parduotą paskolą Grupė/Bendrovė gavo 176 tūkst. eurų pinigais, o už parduotą techninį vystymo projektą – 100 tūkst. eurų pinigais.

15. Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendrąja verte	622	435	620	434
Gautini mokesčiai, bendrąja verte	10	11	4	-
Atėmus: abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(35)	(33)	(35)	(33)
	597	413	589	401

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų. 2017 m. gruodžio 31 d. Grupės/Bendrovės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė 45 tūkst. eurų, buvo pradelstos ir nuvertėjusios (2016 m. gruodžio 31 d. – 42 tūkst. eurų). 2017 m. gruodžio 31 d. Grupės/Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje apskaityta grynoji vertė lygi 10 tūkst. eurų (2016 m. gruodžio 31d. – 9 tūkst. eurų).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės gautinų sumų vertės sumažėjimo (nustatomo individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Grupė	Bendrovė
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	33	33
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	33	33
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	2	2
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	35	35

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso	
	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
2017 m.	364	141	27	15	30	577
2016 m.	259	48	34	21	31	393

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d.:

Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso	
	Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų		
2017 m.	363	140	27	15	30	575
2016 m.	259	48	34	21	30	392

Nepradelsto ir nenuvertėjusio finansinio turto kredito kokybė

2017 m. gruodžio 31 d. nepradelsti ir nenuvertėję pirkėjų įsiskolinimai iš sandorio šalių, kurių kiti pirkėjų įsiskolinimai yra pradelsti, bet nenuvertėję, sudaro 242 tūkst. eurų (2016 m. gruodžio 31 d. – 5 tūkst. eurų). Iš minėtų pirkėjų įsiskolinimų 235 tūkst. eurų yra išorinės įmonės, teikusios turto administravimo paslaugas, mokėtina suma. Jos apmokėjimas buvo atidėtas iki to laikotarpio, kol bus galutinai suderintos sutarties užbaigimo procedūros. Iki šių finansinių ataskaitų išleidimo dienos minėta išorinė įmonė apmokėjo 116 tūkst. eurų skolą, pradelstą mažiau nei 30 dienų. Visa minėtų 2016 m. pirkėjų įsiskolinimų suma buvo padengta iki 2016 m. gruodžio 31 d. pasibaigusios metų finansinių ataskaitų išleidimo dienos. Visi kiti pirkėjų įsiskolinimai, kurie yra nepradelsti ir nenuvertėję 2017 m. gruodžio 31 d. ir 2016 m. gruodžio 31 d., yra gautini iš sandorio šalių, kurios anksčiau nebuvo nevykdžiusios savo įsipareigojimų. Pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų atžvilgiu, kurios yra nepradelstos ir nenuvertėjusios, finansinių ataskaitų parengimo dieną nebuvo jokių požymių, jog skolininkai neįvykdys savo mokėjimų įsipareigojimų. Didžiausia kredito rizika finansinių ataskaitų parengimo dieną yra lygi kiekvienos aukščiau nurodytos gautinos sumos grupės apskaitinei vertei. Grupė/Bendrovė neturi jokių užtikrinimo priemonių.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16. Įstatinis kapitalas ir rezervai

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastųjų vardinių akcijų (2016 m. gruodžio 31 d. - 65.750.000 paprastųjų vardinių akcijų), kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos.

Pokyčiai 2017 metais

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d., buvo nuspręsta perkelti 236 tūkst. eurų iš nepaskirstytojo pelno į privalomąjį rezervą.

Pokyčiai 2016 metais

2016 m. sausio 4 d. – kovo 4 d. per Bendrovės viešą akcijų platinimą buvo pasiūlyta įsigyti naujai išleidžiamų Bendrovės akcijų. Viešojo platinimo metu investuotojai įsigijo 22.523.748 akcijas, vienos išleistos akcijos emisijos kaina buvo lygi 0,40 euro, o bendra emisijos suma – 9.010 tūkst. eurų, iš kurios 6.532 tūkst. eurų padidintas įstatinis kapitalas, o 2.478 tūkst. eurų priskirti akcijų priedams. Per viešą akcijų platinimą Bendrovė pritraukė 2.791 tūkst. eurų grynujų pinigų. AB “Invalda INVL” įsigijo 15.546.663 vnt. naujų akcijų. Jos buvo apmokėtos įskaitant 6.219 tūkst. eurų dydžio Bendrovės įsipareigojimus akcinei bendrovei “Invalda INVL” pagal paskolų sutartis. Naujos akcijų emisijos platinimo išlaidos sudarė 248 tūkst. eurų. Atidėtojo pelno mokesčio pajamos, susijusios su akcijų emisijos platinimu, lygios 6 tūkst. eurų, kurios pripažintos tiesiogiai nepaskirstyto pelno eilutėje. Emisijos metu pritraukti pinigai buvo panaudoti 1.501 tūkst. eurų paskoloms, gautoms iš AB “Invalda INVL”, grąžinti, įskaitant per 2016 m. sukauptas palūkanas. Likusi pritrauktų pinigų dalis bus panaudota Bendrovės veikloje.

2016 m. kovo 8 d. naujas įstatinis kapitalas buvo registruotas Juridinių asmenų registre. Nuo šios dienos visas išleistas paprastųjų vardinių akcijų kiekis yra 65.750.000 vnt., kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 19.067.500 eurų.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d., buvo nuspręsta pervesti 165 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą ir 2.828 tūkst. eurų į savų akcijų įsigijimo rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 % grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal įstatymų nustatyta tvarka parengtas finansines ataskaitas, kol rezervas pasieks 10 % įstatinio kapitalo. Šis rezervas gali būti panaudotas tik sukauptiems nuostoliams padengti.

Savų akcijų įsigijimo rezervas

Savų akcijų įsigijimo rezervas yra sudaromas savų akcijų įsigijimui, kad būtų galima palaikyti jų likvidumą ir valdyti kainos svyravimus. Jis yra sudaromas iš paskirstytojo pelno visuotinio akcininkų susirinkimo metu akcininkams nusprendus. Rezervas negali būti naudojamas įstatinio kapitalo didinimui. Rezervo dydis negali kisti, kai Bendrovė įsigyja savų akcijų, bet jis sumažinamas, kai savos akcijos yra anuliuojamos. Visuotiniame akcininkų susirinkime akcininkai gali nuspręsti sumas, nepanaudotas savų akcijų įsigijimui, pervesti į nepaskirstytąjį pelną.

17. Dividendai

2016 m. sausio 15 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų mokėjimo politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniais reikalavimams.

2017 m. gruodžio 29 d. neeilinis Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas pakeitė dividendų mokėjimo politiką, padidindamas minimalią dividendų sumą nuo 0,012 euro iki 0,026 euro, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniais reikalavimams. Pakeitus akcijų nominaliąją vertę (21 pastaba), minimali dividendų suma, mokama už vieną akciją, sudarys 0,13 euro.

Dividendų už 2016 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d.

Dividendų už 2015 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2016 m. balandžio 27 d.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18. Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	20.158	20.788	17.937	18.334
Ilgalaikės paskolos iš kitų susijusių šalių	-	-	-	-
Kitos ilgalaikės paskolos	4	4	-	-
	<u>20.162</u>	<u>20.792</u>	<u>17.937</u>	<u>18.334</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	718	815	482	583
Paskolos iš susijusių šalių	801	-	801	-
	<u>1.519</u>	<u>815</u>	<u>1.283</u>	<u>583</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>21.681</u>	<u>21.607</u>	<u>19.220</u>	<u>18.917</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurai.

Gautos paskolos su fiksuota ir kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 3 ir 6 mėnesiai) buvo tokios:

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Fiksuota	805	4	801	-
Kintama	20.876	21.603	18.419	18.917
	<u>21.681</u>	<u>21.607</u>	<u>19.220</u>	<u>18.917</u>

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Investicinis turtas (11 pastaba)	55.853	51.942	47.752	43.897
Ilgalaikis materialusis turtas	3	4	-	-
Pirkėjų įsiskolinimas	-	1	-	-
Išankstiniai apmokėjimai	2	2	-	-
Indėliai	150	150	-	-
Pinigai	<u>252</u>	<u>638</u>	<u>164</u>	<u>588</u>

Latvijos įmonių SIA "Dommo Grupa" ir SIA "Dommo Biznesa parks" akcijos yra įkeistos bankui Latvijoje.

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svertinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Gautos paskolos	<u>2,22%</u>	<u>2,36%</u>	<u>2,23%</u>	<u>2,39%</u>

2017 m. ir 2016 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Gautos paskolos (tęsinys)

2016 m. sausio 26 d. Grupė/Bendrovė su AB Šiaulių banku pasirašė kredito sutarties pakeitimą. Todėl paskolos suma buvo padidinta nuo 14.754 tūkst. eurų iki 19.254 tūkst. eurų, paskolos grąžinimo terminas pratęstas nuo 2019 m. rugsėjo 25 d. iki 2023 m. sausio 5 d. bei pakeistas paskolos grąžinimo įmokų grafikas. 2016 m. Grupė/Bendrovė vietoj 862 tūkst. eurų turėjo grąžinti 466 tūkst. eurų. Investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, Vilniuje, buvo įkeistas AB Šiaulių bankui. Vadovaujantis banko kredito sutarties sąlygų pakeitimais, Grupė/Bendrovė ateityje turi teisę išmokėti dividendus be banko sutikimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip EBITDA santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. 2017 m. lapkričio 30 d. Grupė/Bendrovė pasirašė kredito sutarties su AB Šiaulių banku pakeitimą, kurio pagrindu buvo pakeistas paskolos grąžinimo įmokų grafikas. Grupė/Bendrovė iki paskolos grąžinimo termino pabaigos per metus turės grąžinti 447 tūkst. eurų vietoj 1.051 tūkst. eurų.

2017 m. gruodžio mėn. Grupei/Bendrovei AB „Invalda INVL“ dukterinė įmonė suteikė 800 tūkst. eurų paskolą.

2016 m. prieš naują akcijų emisijos platinimą Grupė/Bendrovė iš AB „Invalda INVL“ buvo gavusi 800 tūkst. eurų paskolą. Išplatinus naują akcijų emisiją iš susijusių šalių gautos paskolos buvo įskaitytos ir grąžintos (16 ir 20 pastabos).

2015 m. liepos 15 d. įsigijus Latvijos įmones, Grupė pasirašė 3.000 tūkst. eurų paskolos sutartį su „ABLV Bank, AS“. Kredito paskirtis – įsigytų Latvijos įmonių veiklos finansavimas. Kredito sutarties terminas – 5 metai. Kredito grąžinimo grafikas – anuitetinis su kas mėnesį mokamomis įmokomis ir su numatyta 1.861 tūkst. eurų dydžio paskutine paskolos grąžinimo įmoka kredito sutarties galiojimo pabaigoje. Visas Latvijoje įsigytas investicinis turtas buvo įkeistas „ABLV Bank, AS“. Vadovaujantis kredito sutartimi buvo deponuoti 150 tūkst. eurų kredito grąžinimui užtikrinti. Grupės finansinės būklės ataskaitoje šios deponuotos lėšos buvo apskaitytos indėlių straipsnyje.

Per 2017 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 726 tūkst. eurų ir 497 tūkst. eurų paskolų. Per 2016 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 2.110 tūkst. eurų ir 1.886 tūkst. eurų paskolų.

Įsipareigojimų, susijusių su finansine veikla, pokyčiai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	Gautos paskolos	Mokėtini dividendai (17, 19 pastabos)	Gautos paskolos	Mokėtini dividendai (17, 19 pastabos)
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	21.607	16	18.917	16
Finansinės veiklos pinigų srautai	(398)	(773)	(115)	(773)
Palūkanų sąnaudos (8 pastaba)	472	-	418	-
Patvirtinti dividendai	-	789	-	789
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	21.681	32	19.220	32

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

19. Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	32	16	32	16
Veiklos nuomos mokėjimai (7 pastaba)	-	752	-	752
Sėkmės mokestis (7, 2.22 pastabos)	386	-	386	-
Kitos mokėtinos sumos	318	20	314	19
	<u>736</u>	<u>788</u>	<u>732</u>	<u>787</u>
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	-	2	-	-
Mokėtini mokesčiai	127	400	118	389
	<u>127</u>	<u>402</u>	<u>118</u>	<u>389</u>
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	<u>863</u>	<u>1.190</u>	<u>850</u>	<u>1.176</u>

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

20. Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. ir susiję likučiai 2017 m. gruodžio 31 d.:

2017 m.

Grupė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	12	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	1	-	801
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	356	-	31
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	219	6	6	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	645	-	481
	219	1.020	6	1.313

Gautų paskolų grąžinimo terminas – iki 2018 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 3 %.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2016 m. ir susiję likučiai 2016 m. gruodžio 31 d.:

2016 m.

Grupė

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	12	-	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	58	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	331	-	4
Kitos susijusios šalys įmonės (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	219	5	5	-
Kitos susijusios šalys (naujos akcijų emisijos platinimas)	-	187	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	819	-	5
	219	1.412	5	9

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

20 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės susijusios šalys yra dukterinės įmonės, akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamos ar bendrai kontroliuojamos įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2017 m. ir susiję likučiai 2017 m. gruodžio 31 d.:

**2017 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.769	-
Kita	-	25	-	2
	-	25	5.769	2

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2018 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.8 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis per 2016 m. ir susiję likučiai 2016 m. gruodžio 31 d.:

**2016 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.162	-
Investicinio turto pardavimas dukterinėms įmonėms	51	-	-	-
Kita	-	2	-	2
	51	2	5.162	2

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, grąžinimo terminas yra 2017 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.8 pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
 įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

20 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2017 m. ir susiję likučiai 2017 m. gruodžio 31 d.:

**2017 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	10	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	1	-	801
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	348	-	31
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	214	-	5	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	645	-	481
	214	1.004	5	927

Gautų paskolų grąžinimo terminas – iki 2018 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 3 %.

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2016 m. ir susiję likučiai 2016 m. gruodžio 31 d.:

**2016 m.
Bendrovė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	10	-	-
AB „Invalda INVL“ (gautos paskolos)	-	58	-	-
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	331	-	4
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	215	4	5	-
Kitos susijusios šalys (naujos akcijų emisijos platinimas)	-	187	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	819	-	5
	215	1.409	5	9

Paskolų, gautų iš AB „Invalda INVL“ ir jos dukterinių įmonių, judėjimai:

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Likutis sausio 1 d.	-	6.862	-	6.862
Per metus gautos paskolos	800	800	800	800
Per metus grąžintos paskolos	-	(1.458)	-	(1.458)
Paskolos įskaitytos su gautinomis sumomis	-	(6.219)	-	(6.219)
Priskaičiuotos palūkanos	1	58	1	58
Sumokėtos palūkanos	-	(43)	-	(43)
Likutis gruodžio 31 d.	801	-	801	-

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

20 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Suteiktų paskolų dukterinėms įmonėms judėjimai:

	Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.
Likutis sausio 1 d.	5.162	4.809
Per metus suteiktos paskolos	-	67
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	-	-
Suteiktos paskolos ir palūkanos, konvertuotos į įstatinio kapitalo didinimą	-	(145)
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	607	431
Gautos palūkanos	-	-
Likutis gruodžio 31 d.	5.769	5.162

Vadovybės darbo užmokestis apima trumpalaikes išmokas darbuotojams. Pagrindiniais Bendrovės ir Grupės vadovais yra laikomi valdybos nariai (iki 2016 m. lapkričio 10 d.), Bendrovės direktorius (iki 2016 m. gruodžio 21 d.), dukterinių įmonių Latvijoje valdybos nariai (iki 2016 m. gruodžio 21 d.) ir Valdymo įmonė (nuo 2016 m. gruodžio 22 d.).

	Grupė		Bendrovė	
	2017 m.	2016 m.	2017 m.	2016 m.
Atlyginimai ir premijos	1	99	-	69
Socialinio draudimo įmokų sąnaudos	-	29	-	21
Valdymo mokestis (2.12 pastaba)	296	5	296	5
Sėkmės mokestis (2.12 pastaba) (atidėjinių pokytis)	349	814	349	814
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	646	947	645	909

Per ataskaitinius metus pagrindiniams vadovams nebuvo suteikta jokių paskolų ir ataskaitinių metų pabaigoje nebuvo jokių jiems suteiktų paskolų negrąžintų likučių.

2017 m. Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 253 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius, kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams - 319 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

2016 m. valdybos nariams, kurie yra Bendrovės akcininkai, buvo išmokėta 43 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Įmonėms, kurios yra kontroliuojamos valdybos narių, buvo išmokėta 203 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Fiziniams asmenims, susijusiems su valdybos nariais, Bendrovė išmokėjo 127 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius. Akcinei bendrovei „Invalda INVL“ Bendrovė išmokėjo 253 tūkst. eurų dividendų, atskaičius mokesčius.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“
įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2017 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

21. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Akcijų nominalios vertės pokyčiai

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą keisti akcijų nominalią vertę iš 0,29 euro į 1,45 euro. Pakeitimas įsigaliojo 2018 m. sausio 15 d., Juridinių asmenų registre įregistravus naująją įstatų redakciją. Nuo 2018 m. sausio 15 d. Bendrovės/Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudaro 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Dėl akcijų stambinimo paprastasis ir sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai, 2017 m. bus 0,27 euro.

Po akcijų stambinimo akcininkai yra šie (pagal turimų balsų skaičių):

	2017 m. Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	4.224.527	32,13
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	19,00
p. Alvydas Banys	663.640	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	3.131.542	23,81
Iš viso	13.150.000	100,00

Situacija su banku ABLV bank, AS

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV bank, AS. Minėtai dienai Grupė banke ABLV bank, AS turėjo 274 tūkst. eurų pinigų ir pinigų ekvivalentų bei depozitų. Kadangi tik 100 tūkst. eurų yra apdrausti, blogiausiu atveju Grupė gali patirti iki 174 tūkst. eurų nuostolį. Yra paskelbta, kad bankas ABLV bank, AS sieks savanoriško likvidavimo. Jei Finansų ir kapitalo rinkų komisija banko savanoriškam likvidavimui pritars, Grupė gali nepatirti jokio nuostolio.

Dividendai

Dividendų už 2017 m. po 0,13 euro už akciją (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimą numatoma pasiūlyti Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvyksiančiame 2018 m. kovo 26 d. Šiose finansinėse ataskaitose ši mokėtina dividendų suma nėra atspindėta.



BALTIC REAL ESTATE

SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2017 metų konsoliduotas metinis pranešimas

Parengta pagal informacijos atskleidimo taisykles, patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2017 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 03-127.

TURINYS:

I. BENDRA INFORMACIJA	76
1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	76
2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę	76
2.1. Informacija apie emitentą	76
2.2. Bendrovės tikslai ir veiklos principai	76
2.3. Informacija apie įmonių grupę.....	77
2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	78
2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	84
II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI	86
3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga.....	86
3.1. INVL Asset Management nekilnojamojo turto fondo valdytojo Vytauto Bakšinsko komentaras	86
3.2. Veiklos aplinka	86
3.3. „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai.....	87
3.4. Finansiniai rodikliai	88
3.5. Pagrindiniai „INVL Baltic Real Estate“ duomenys.....	88
3.6. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms.....	88
3.6.1. Svarbūs emitento įvykiai.....	89
3.6.2. Svarbūs grupės įvykiai.....	90
4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.....	90
5 Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	91
5.1. 2017 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas.....	91
5.2. Veiklos planai ir prognozės	91
III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS	92
6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka	92
7 Įstatinio kapitalo struktūra	92
7.1. Įstatinio kapitalo pokyčiai.....	92
7.2. Informacija apie savas akcijas	92
8 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	93
9 Akcininkai	96
9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus.....	96
9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	99
9.2.1. Akcininkų teisės.....	99
9.2.2. Akcininkų pareigos.....	99
10 Dividendai.....	100
IV. EMITENTO ORGANAI	101
11 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka.....	101
11.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas	101
11.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija	101

11.1.2. „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka.....	102
11.2. Valdymo įmonė ir Investicinis komitetas	103
12 Informacija apie valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių bei Investicinio komiteto narius	105
12.1. Emitento valdymo organai.....	105
13 Informacija apie Bendrovės audito komitetą.....	109
13.1. Audito komiteto darbo tvarka:	110
13.2. Bendrovės audito komiteto nariai	110
14 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	112
V. KITA INFORMACIJA	113
15 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais.....	113
16 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes.....	113
17 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	113
17.1. Bendri verslo srities, kurioje veikia grupė, rizikos veiksniai	113
17.2. Grupei būdingi rizikos veiksniai	114
17.3. Rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės akcijomis (investicijas į jas).....	116
17.4. Informacija apie rizikos mastą bendrovėje ir jos valdymą	116
17.5. Įmonių grupės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų, susijusių su konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymu, pagrindiniai požymiai.....	117
18 Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su socialine atsakomybe, aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija.....	117
18.1. Atsakingo verslo veiksmas bendrovėje	117
18.2. Darbuotojai	117
19 Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo	117
20 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	117
21 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.....	118
22 Informacija apie susijusių šalių sandorius.....	118
23 Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį emitento vardu sudarytus žalingus sandorius.....	118
24 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis	118
25 Informacija apie audito įmonę.....	118
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITO PASLAUGOS PAGAL SUTARTIS	118
26 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją.....	119
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS	122
2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO.....	123
3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA.....	145

I. BENDRA INFORMACIJA

1 Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2017 m. gruodžio 31 d. Pranešime taip pat atskleidžiama svarbi informacija nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos iki ataskaitos išleidimo.

2 Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

2.1. INFORMACIJA APIE EMITENTĄ

Pavadinimas	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Kodas	152105644
Registracijos adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.invlbalticrealestate.com
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Bendrovės tipas	uždarojo tipo investicinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Priežiūros institucijos pritarimo kolektyvinio investavimo subjekto sudarymo dokumentams data	2016-12-22
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras
Valdymo įmonė	UAB „INVL Asset Management“, kodas 126263073, veiklos licencijos Nr. VJK-005
Depozitoriumas	AB SEB bankas, kodas 112021238, banko licencijos Nr. 2

2.2. BENDROVĖS TIKSLAI IR VEIKLOS PRINCIPAI

„INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė arba „INVL Baltic Real Estate“) – investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė, įkurta 1997 m. sausio 28 d., ankstesnis pavadinimas - AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė, tad Bendrovė perėmė visas pastarosios įmonės teises ir pareigas.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas „INVL Baltic Real Estate“ išdavė uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licenciją, suteikiančią teisę verstis uždarojo tipo investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė veiks 30 metų nuo UTIB licencijos gavimo, jos veiklos terminas gali būti papildomai pratęstas ne ilgiau kaip 20 metų. Gavus licenciją, bendrovės valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), atliekančiai valdybos ir vadovo funkcijas.

Remiantis „INVL Real Estate“ įstatais, Bendrovės valdymą perėmusi Valdymo įmonė sudarė Investicinį komitetą, kuris, atsižvelgdamas į jam valdymo įmonės suteiktus įgaliojimus, taip pat dalyvauja Bendrovės valdyme.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia užtikrinti nuomos pajamų augimą ir uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovei priklausančios įmonės yra investavusios į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą – verslo centrus ir gamybos bei sandėliavimo paskirties objektus strategiškai patraukliose lokacijose Lietuvoje bei Latvijoje. Objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dauguma jų turi tolimesnio vystymo potencialą.

„INVL Baltic Real Estate“ akcijos į Nasdaq Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą įtrauktos nuo 2014 m. birželio 4 d. Nuo prekybos pradžios iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainą Nasdaq Vilnius biržoje pakilo 45,7 proc.

Bendrovėje galioja 2017 m. gruodžio 29 d. patvirtinta dividendų politika, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,13 euro dividendų akcijai.

2.3. INFORMACIJA APIE ĮMONIŲ GRUPĘ

„INVL Baltic Real Estate“ portfelio įmonėms – jos nurodytos žemiau pateiktoje schemoje - priklauso 7 nekilnojamojo turto objektai Vilniuje ir Rygoje (2017 m. rudens pradžioje Bendrovės portfelio įmonių valdytų objektų skaičius sumažėjo nuo 12 iki 7, užbaigus Kirtimų sandorį ir pasibaigus ilgalaikėms nuomos sutartims dėl valdytų objektų).



2.3.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2017 m. gruodžio 31 d.

2.3.1. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI VILNIUJE



2.3.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

VILNIAUS VARTAI

VERSLO CENTRAS „VILNIAUS VARTAI“

PLOTAS 8 1000 KV.M.

„Vilniaus vartai“ – puikus pasirinkimas vertinantiems galimybę patogiai dirbti pačiame sostinės centre, šalia pagrindinės Vilniaus gatvės – Gedimino prospekto ir vienos iš svarbiausių sostinės transporto arterijų – Geležinio Vilko gatvės.

Renovuotas ir pertvarkytas verslo centras išskirtinėje miesto erdvėje – dabar dar šviesesnis ir patogesnis. Lankstus patalpų planavimas ir galimybė turėti atskirą, tik Jūsų bendrovei skirtą įėjimą kasdien teiks komforto ir išskirtinumo pojūtį.

„INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apversto nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 56 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje.



Visame „Vilniaus vartų“ komplekse sutelkta virš 53 tūkst. kv. metrų įvairios paskirties patalpų, todėl čia itin patrauklu kurtis restoranams, medicinos, sveikatingumo ir kitas paslaugas teikiančioms įmonėms. Tai ideali aplinka paslaugų centrams, kūrybinėms agentūroms, finansinių, teisinių paslaugų, IT srities įmonėms ar startuoliams.

Šiuo metu pastato projektavimas yra užbaigtas, vykdomi pastato pertvarkymo darbai.

Daugiau informacijos rasite verslo centro tinklalapyje www.vvartai.lt.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	8 100 kv. m
Nuomojamas plotas	7 000 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,26 ha
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	14,1 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	92 proc.



Pagrindiniai nuomininkai: „INVL Asset Management“, UAB „BAIP“, UAB „Etronika“, „Rise Vilnius“, restoranas „Stebuklai“, VšĮ „Go Vilnius“, „Swedbank“.

Adresas: Gynėjų g. 14, Vilnius



IBC A ir B klasės verslo centrai Šeimyniškių g. 1A/Šeimyniškių g. 3/A.Juozapavičiaus g. 6/ Slucko g. 2, Vilniuje

IBC verslo centras – universalus funkcionalių verslui skirtų patalpų kompleksas. IBC įkurtas ypač patogioje vietoje – dešiniajame Nerio krante, centrinėje Vilniaus dalyje, šalia svarbių valstybinių institucijų ir verslo įmonių bei pagrindinės verslo arterijos Konstitucijos prospekte, todėl yra lengvai ir greitai pasiekiamas iš bet kurios sostinės vietos.



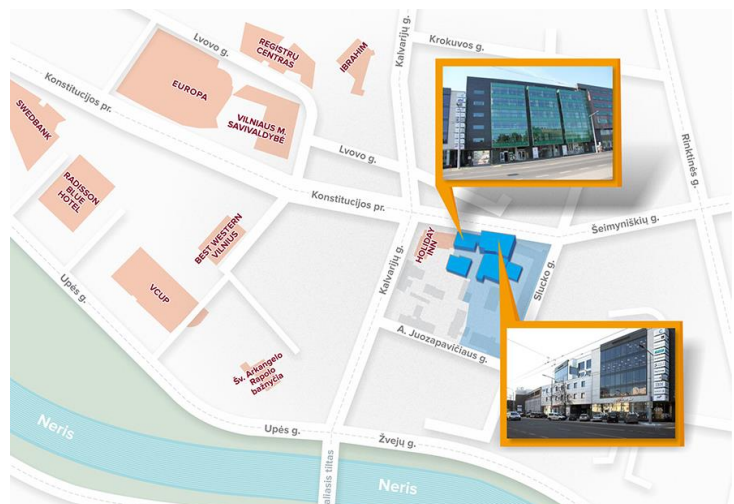
„IBC“ A KLASĖS VERSLO CENTRAS

PLOTAS 11 400 KV.M.

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 7 100 kv. metrų patalpų (bendras plotas 11 400 kv. metrų).

Centrai priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiame dengtame ir požeminiame garažuose.

IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.



F korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 500 kv. m
Nuomojamas plotas	3 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	6,0 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	100 proc. (bendras IBC A klasės komplekso užimtumas).


G korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	6 900 kv. m
Nuomojamas plotas	3 300 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	6,1 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	100 proc. (bendras IBC A klasės komplekso užimtumas).



Pagrindiniai nuomininkai: UAB „IBM Lietuva“, AB Šiaulių bankas, UAB „Amber Food“, UAB „Drogas“, UAB „Sportland“.
 Adresas: Šeimyniškių g. 1a, Šeimyniškių g. 3, Juozapavičiaus g. 6.


„IBC“ B KLASĖS VERSLO CENTRAS

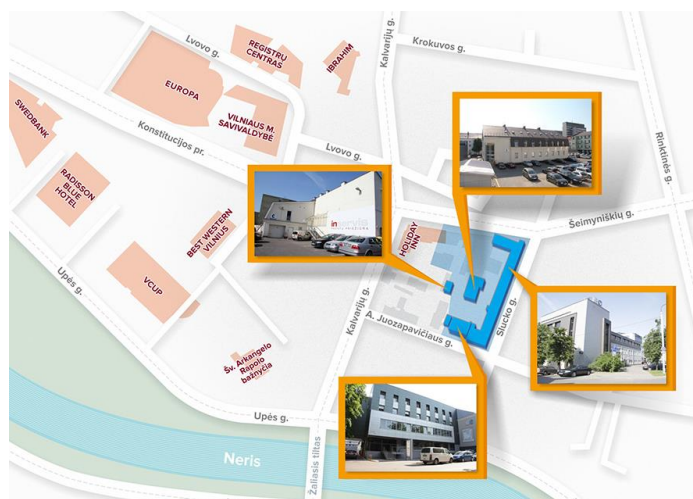
PLOTAS 11 300 KV.M.

IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 300 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 300 kv. metrų).

Centrui priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

IBC verslo centras turi vystymo galimybę, yra parengtas teritorijos detalūs planas.

Užimtumas 2017 m. pab.- 90 proc. (bendras IBC B klasės komplekso užimtumas).



A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	2 100 kv. m
Nuomojamas plotas	1 900 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	2,1 mln. EUR


B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	7 400 kv. m
Nuomojamas plotas	6 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	6,8 mln. EUR


C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	200 kv. m
Nuomojamas plotas	200 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	0,2 mln. EUR


D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	1 600 kv. m
Nuomojamas plotas	1 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	1,4 mln. EUR



Pagrindiniai nuomininkai: „Sanofi-aventis Lietuva“, UAB „ACNielsen Baltics“, Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija, „Sandoz Pharmaceuticals“.

Adresas: Šeimyniškių g. 3, Šeimyniškių g. 3a, Juozapavičiaus g. 6, Slucko g. 2.



BIURŲ PASTATAS VILNIAUS CENTRE, VILNIAUS G.

PLOTAS 9 800 KV.M.

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių.

Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinųjų dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Nerio krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu.

Šalia - Radvilų rūmai, Mokytojų namai, Lietuvos technikos biblioteka, Šv. Kotrynos bažnyčia ir kiti kultūriniai objektai, kavinės, restoranai.



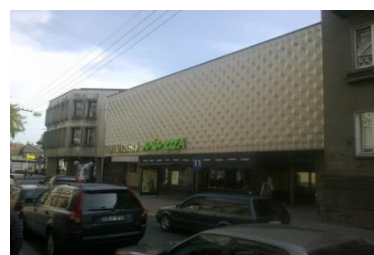
A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	5 100 kv. m
Nuomojamas plotas	3 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	4,8 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	78 proc. (bendras komplekso užimtumas)



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	4 700 kv. m
Nuomojamas plotas	2 400 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,49 ha (bendras komplekso plotas)
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	3,7 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	78 poc. (bendras komplekso užimtumas)



Pagrindiniai nuomininkai: TransferGo, AB Telia LT, restoranas Grill London, Uncle Sam's.

Adresas: Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilnius.



ŽYGIO
VERSLO CENTRAS

„ŽYGIO VERSLO CENTRAS“

PLOTAS 3 200 KV.M.

Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai.

Pastatas stovi Šiaurės miestelyje – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu. Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Darbo Birža, medicinos klinika, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus.

Netoliese veikia keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Ogmios miestas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Senukai“. Atstumas iki Vilniaus miesto centro apie 3,5 km. Šalia pastato įrengta uždara 70 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	3 200 kv. m
Nuomojamas plotas	2 600 kv. m
Žemės sklypo plotas	0,6 ha
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	2,6 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	100 poc.



Pagrindiniai nuomininkai: Nacionalinė mokėjimo agentūra, UAB „Innoforce“, Stuburo studija, UAB „Famille“.

Adresas: J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilnius.



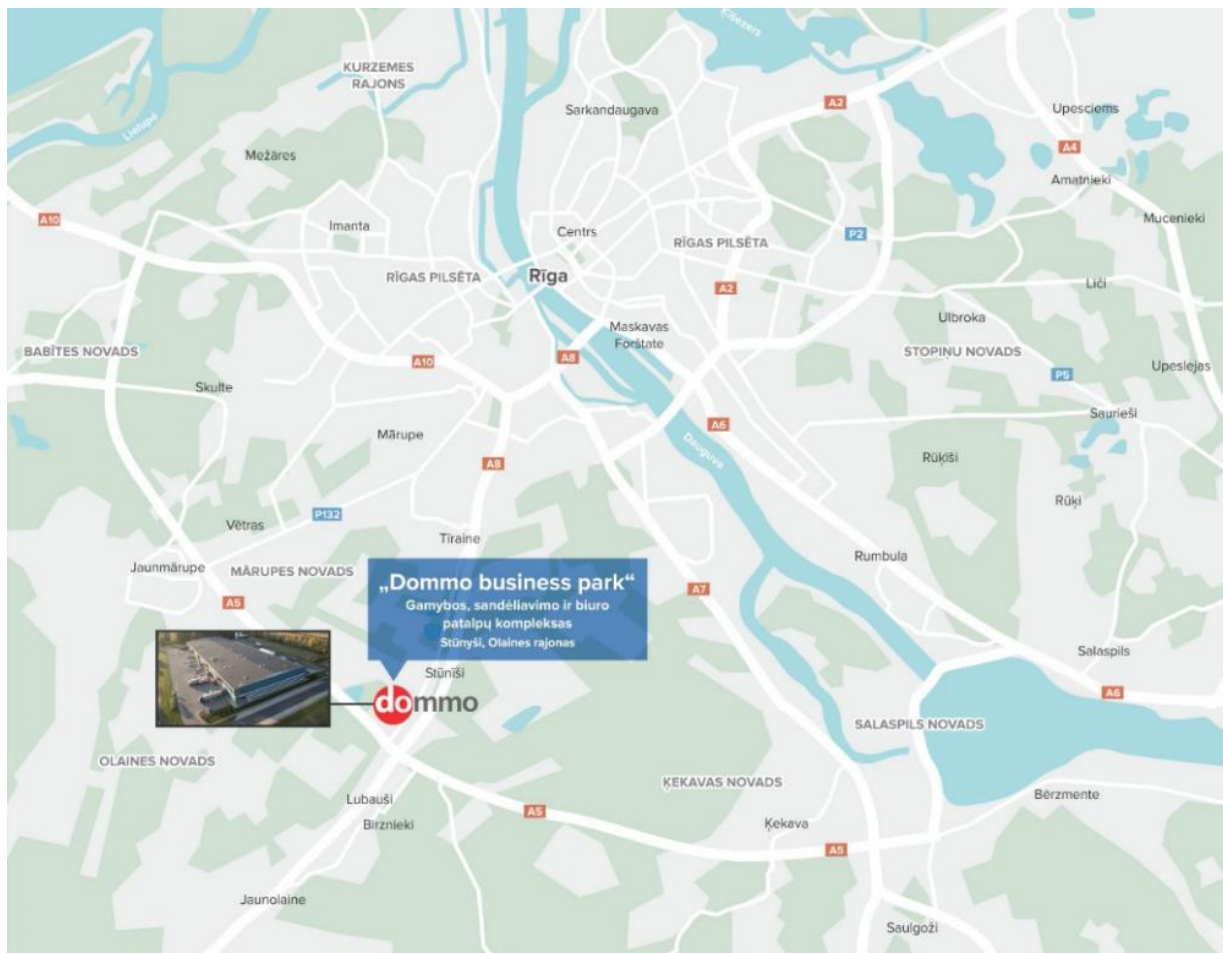
Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)

Namas ribojasi su „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio „IBC“ verslo centrų komplekso teritorija. „INVL Baltic Real Estate“ priklausančiai UAB „Rovelija“ nuosavybės teise priklauso šiame name esantys butai.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	276 kv. m	
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	0,35 mln. EUR	

2.3.2. ĮMONIŲ GRUPĖS NEKILNOJAMOJO TURTO OBJEKTAI RYGOJE



2.3.3. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

GAMYBOS, SANDĖLIAVIMO IR BIURO PATALPŲ KOMPLEKSAS „DOMMO BUSINESS PARK“

PLOTAS 12 800 KV.M.

„Dommo business park“ gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje.

Teritorija yra strategiškai geroje vietoje, kelio į Jelgavą dešinėje pusėje, priešais sankryžą su Jūrmala – Talinas aplinkkelio. Iki Rygos centro ir oro uosto yra 13 km, jūrų uosto – 16 km.

Teritorija tinkama logistikos centrams vystyti.



Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas	12 800 kv. m
Nuomojamas plotas	12 800 kv. m
Žemės sklypo plotas	58,21 ha
Turto rinkos vertė 2017 m. pab.	8,1 mln. EUR
Užimtumas 2017 m. pab.	88 poc.



Pagrindiniai nuomininkai: SIA „Bohnenkamp“, SIA „Tente“, SIA „Rewico Baltikum“, SIA „Flakt“.

Adresas: Stūnyši, Olaines rajons.



II. FINANSINĖ INFORMACIJA IR SVARBŪS ĮVYKIAI

3 Svarbių grupės įvykių, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

3.1. INVL ASSET MANAGEMENT NEKILNOJAMOJO TURTO FONDO VALDYTOJO VYTAUTO BAKŠINSKO KOMENTARAS



„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos grynosios nuomos pajamos (angl. net operating income) iš nuosavų objektų 2017 metais sudarė 2,68 mln. eurų arba 14 proc. daugiau nei 2016-aisiais (2,35 mln. eurų). „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos pajamos 2017 metais siekė 6,20 mln. eurų arba 1,4 proc. mažiau nei 2016 metais (6,29 mln. eurų), iš jų nuosavų objektų konsoliduotos nuomos pajamos padidėjo 10,6 proc. iki 3,98 mln. eurų.

Pastarieji metai bendrovei buvo augimo metai – sėkmingai pritraukus nuomininkų į „Vilniaus vartų“ verslo centrą, metų pabaigoje jo faktinis užimtumas pasiekė 92 proc., ir tai lems ženklų nuomos pajamų augimą 2018 metais. Taip pat sėkmingai valdėme kitus objektus, iš kurių galima išskirti 2017 metais sudarytą sutartį su „TransferGo“, vienu didžiausių Lietuvos startuolių, dėl beveik tūkstančio kvadratinį metrų ploto patalpų nuomos Vilniaus centre,

Palangos gatvėje. Tikime mūsų valdomo nekilnojamojo turto portfelio ateities perspektyva – tam pagrindo suteikia gera lokacija – 80 proc. valdomų objektų pagal turto vertę yra centrinėje Vilniaus miesto dalyje.

Praėjusiais metais „IBC verslo centras“, kuris yra didžiausias „INVL Baltic Real Estate“ valdomas objektas, ir toliau išlaikė aukštą užimtumo lygį bei augino nuomos pajamas, kurios, lyginant su 2016 metais, didėjo 1,3 proc. ir sudarė 1,88 mln. eurų.

2017 metų rugsėjo mėnesį buvo sėkmingai užbaigtas sandoris dėl 3.000 kv. m ploto biuro ir sandėliavimo patalpų Vilniuje, Kirtimų gatvėje, pardavimo. Turto pardavimo vertė siekė 1 mln. eurų. 2016 metų pabaigoje šis objektas buvo įvertintas 0,8 mln. eurų, todėl sandorio įtaka 2017 metų rezultatams yra 0,2 mln. eurų.

Kiti „INVL Baltic Real Estate“ valdomi objektai 2017 metais taip pat pasižymėjo aukštu patalpų užimtumo lygiu bei gerėjančiais veiklos rezultatais. Džiaugiamės, kad mūsų klientai ir toliau išlieka lojalūs bei pasitiki „INVL Baltic Real Estate“ kaip patikimu bei ilgalaikiu partneriu. Dėsime visas pastangas, kad tokį aukštą klientų pasitikėjimą išlaikytume ir toliau.

2017 metų pabaigoje vykusiame neeiliniame bendrovės akcininkų susirinkime siekiant didinti „INVL Baltic Real Estate“ akcijų patrauklumą buvo nuspręsta „INVL Baltic Real Estate“ dividendų politikoje numatytus dividendus padidinti daugiau kaip du kartus – nuo 0,012 iki 0,026 euro akcijai. Taip pat nuspręsta penkis kartus – iki 1,45 euro didinti bendrovės akcijos nominalią vertę. Įgyvendinus Bendrovės akcijos nominalios vertės keitimą ir su tuo susijusius veiksmus, Bendrovės dividendų politikoje numatyta skirti 0,13 euro akcijai.

Akcininkų susirinkimas pritarė sprendimui „INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonei „INVL Asset Management“ mokamą valdymo mokestį mažinti nuo 1,5 iki 1 proc. Galimybė mažinti valdymo mokestį atsirado dėl to, kad nuo 2018 metų pradžios „INVL Baltic Real Estate“ valdoma įmonė UAB „Proprietas“ perėmė „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio nekilnojamojo turto administravimą. Tokiu būdu sumažėjo paslaugų, už kurias iki šiol „INVL Baltic Real Estate“ valdymo įmonei mokėjo valdymo mokestį, apimtys.

Taip pat planuojama, kad 2018 metais didės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų likvidumas – 2017 metų pabaigoje „Invalda INVL“ paskelbė, kad 2018 metais ketina perleisti iki 22 proc. valdomų bendrovės akcijų, tokiu būdu padidindama laisvoje prekyboje (angl. free float) esančių akcijų kiekį nuo 16 iki 38 proc.

3.2. VEIKLOS APLINKA

2017 metais verslo centrų segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius ir Kaunas, kuriuose vyko aktyvi naujų verslo centrų statyba. Aktyvi verslo centrų plėtra šiuose miestuose numatoma ir per artimiausius 2 metų. Tuo tarpu Klaipėdoje naujų verslo centrų rinka tebėra vangi. Sąlygos naujiems verslo centrams Klaipėdoje atsirasti šiuo metu nėra palankios, kadangi verslo centrų vakansijos lygis uostamiestyje jau kuris laikas yra pats didžiausias tarp trijų didžiųjų Lietuvos miestų.

Per 2017 metus sostinėje buvo atidaryta 10 naujų verslo centrų, kurie rinką papildė apie 79 000 kv.m. Nepaisant to, kad plėtros tempai yra labai dideli, paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išliko stipri, tai įrodo ir faktas, jog rinka įsisavino beveik visą naujai atsiradusį plotą. Per 2017 metus bendras verslo centrų vakansijos rodiklis Vilniuje išaugo nuo 4,8 proc. iki 5,4 proc. Labiausiai bendrą verslo centrų vakansijos augimą įtakoją laisvų plotų didėjimas B1 ir B2 klasės segmentuose, kuriuose neišnuomotas plotas metų pabaigoje sudarė atitinkamai 6,7 proc. ir 9,7 proc. Tuo tarpu metų pabaigoje laisvų A klasės biurų plotų buvo tik 1,3 proc. Per artimiausius du metus Vilniaus verslo centrų rinką papildys dar

apie 130 000 kv.m nuomojamo ploto. Labai tikėtina, jog bent dalis naujų verslo centrų atidarymo dieną nebus pilnai išnuomoti, todėl tikėtina, jog vakansijų lygis 2018 metų pabaigoje ar 2019 pradžioje gali šoktelėti iki 7-9 proc. ar net daugiau.

Kaune per 2017 metus buvo atidaryti 7 nauji verslo centrai, rinkai pasiūlė apie 37 500 kv.m. nuomojamo ploto. Laikinojoje sostinėje laisvų plotų rodiklis metų pabaigoje lyginant su atitinkamu laikotarpiu 2016 metais padidėjo beveik 2 proc. ir siekė 5,9 proc. Laisvų plotų mažėjo B1 klasės segmente, kuris metų pabaigoje sudarė 2,4 proc. Tuo tarpu B2 klasės segmento vakancijos rodiklis šoktelėjo iki 9,2 proc. Per artimiausius du metus Kauno verslo centrų rinką papildys dar apie 60 000 kv.m nuomojamo ploto, todėl vakansijos lygis 2018 metų pabaigoje gali išaugti iki 8-12 proc.

2017 metų pabaigoje bendras vakansijos lygis uostamiestyje siekė 9,9 proc. ir nuo metų pradžios sumažėjo 2 proc. 2017 metais Klaipėdos rinką papildė vienas verslo centras rinkai pasiūlęs apie 2 500 kv.m nuomojamo ploto.

2017 metais nuomos kainos Vilniuje išliko stabilios. Sparčiai auganti nuomojamo ploto pasiūla didino konkurenciją tarp nuomotojų ir darė įtaką galimam kainos kilimui. Šiuo metu vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Vilniuje siekia 14- 17 EUR/kv. m, B1 – 10-14 EUR/kv. m, B2 – 6,5-10 EUR/kv. m. Kaune rinką papildė naujieji verslo centrai šiek tiek kilstelėjo kainų kartelę ir šiuo metu vidutinės B1 klasės biurų nuomos kainos siekia 9-14 EUR/kv. m, B2 – 6-9 EUR/kv. m. Klaipėdoje 2017 metais vakancijos lygis visuose segmentuose sumažėjo, tačiau laisvų plotų uostamiestyje vis dar yra gerokai per daug, kas galėtų turėti įtakos nuomos kainų kilimui. 2017 metų pabaigoje vidutinės A klasės biurų nuomos kainos Klaipėdoje siekia 9-13 EUR/kv. m, B1 – 7-9 EUR/kv. m, B2 – 5-8 EUR/kv. m. Tikėtina, jog 2018 metais Vilniuje ir Kaune toliau sparčiai auganti konkurencija verslo centrų rinkoje neleis augti nuomos kainoms, o kai kuriuose segmentuose, ypač senesnės statybos B2 klasės biuruose, nuomos kaina gali ir šiek tiek mažėti. Klaipėdoje, situacijai nekintant, modernių biurų nuomos kainos turėtų išlikti stabilios.

Sėkminga logistikos sektoriaus plėtra lėmė, jog 2017 metais Vilniuje ir Kaune buvo vykdoma gana intensyvi sandėliavimo patalpų ir logistikos centrų statyba. Vis tik atkreiptinas dėmesys, jog dauguma naujai pastatytų logistikos centrų buvo skirti nuosavoms reikmėms. 2018 metais tikėtina ir tolesnė šio sektoriaus plėtra ne tik Vilniuje bei Kaune, o ir Klaipėdoje, kurioje numatytos kelių didesnių sandėliavimo patalpų projektų statybos.

Latvijos sandėliavimo ir logistikos rinkoje vakansijos lygis per 2017 metus sumažėjo iki 4 proc. Nuomos kainos išlieka pastovios, didžiausia dalis naujų sandėlių yra statoma nuosavoms reikmėms arba pagal nuomininkų poreikius, su jais turint ilgalaikes sutartis.

Šaltiniai:

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/lithuania/reports/2016/colliers_baltic_quarterly_report_3q17_sec.pdf

http://www.inreal.lt/file/1/0/2/5/2017-2018_NT_rinkos_Apzvalga_Inreal_SB_Cobalt.pdf

3.3. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ VEIKLOS REZULTATAI

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2015 01 01 – 2015 12 31	2016 01 01 – 2016 12 31	2017 01 01 – 2017 12 31	2015 01 01 – 2015 12 31	2016 01 01 – 2016 12 31	2017 01 01 – 2017 12 31
Pajamos	5,69	6,29	6,20	5,40	5,90	5,72
iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos	2,96	3,60	3,98	2,67	3,21	3,50
iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	1,65	1,59	1,17	1,65	1,59	1,17
iš jų kitos pajamos	1,08	1,10	1,05	1,08	1,10	1,05
Investicinio turto perkainojimas	2,17	0,15	2,33	2,17	0,30	2,27
Grynosios nuomos pajamos iš nuosavų objektų*	2,02	2,35	2,68	-	-	-
Pelnas iki apmokestinimo	4,58	0,49	3,58	3,75	0,69	3,78
Grynasis pelnas	4,10	4,51	3,58	3,28	4,71	3,78
Grynasis pelnas akcijai**	0,09 euro	0,07 euro	0,05 euro	0,08 euro	0,08 euro	0,06 euro

*<https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliai-formules>

** Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro.

3.4. FINANSINIAI RODIKLIAI*

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
Nuosavybės grąža (ROE), %	24,77	18,15	11,02	22,77	19,61	11,86
Turto grąža (ROA), %	8,70	8,22	6,32	7,55	9,19	7,08
Skolos koeficientas	0,66	0,44	0,42	0,65	0,41	0,39
Skolos – nuosavybės koeficientas	1,93	0,78	0,71	1,87	0,71	0,65
Sverto rodiklis	0,57	0,40	0,39	0,55	0,38	0,36
Bendras likvidumo koeficientas	0,22	1,12	0,51	0,20	1,13	0,42
Pelno iki apmokestinimo pelningumas, %	80,44	7,79	57,67	69,46	11,71	66,07
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	1 678	1 703	2 048	1 481	1 458	1 663
Normalizuoto veiklos pelno marža, %	29,47	27,07	33,02	27,42	24,72	29,07
Paskolos santykis su investiciniu turtu, %	47,6	41,2	38,5	-	-	-
Palūkanų padengimo rodiklis	2,64	3,11	4,34	-	-	-
Banko paskolų aptarnavimo padengimo rodiklis	1,83	1,50	1,71	-	-	-
Grynojo pelno marža, %	71,94	71,65	57,67	60,76	79,84	66,08
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS)**, Eur	0,09	0,07	0,05	0,08	0,08	0,06
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)	4,0	5,54	9,50	4,50	4,85	7,92

*<https://bre.invl.com/lt/lt/investuotojams/veiklos-rodikliu-formules>

** Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro.

3.5. PAGRINDINIAI „INVL BALTIC REAL ESTATE“ DUOMENYS

Mln. EUR	Grupė			Bendrovė		
	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31
Valdomas bendras plotas	59 876 kv. m	59 876 kv. m	56 876 kv. m.	46 800 kv. m.	46 800 kv. m.	43 800 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	48 476 kv. m	48 476 kv. m	46 276 kv. m.	35 400 kv. m.	35 400 kv. m.	33 200 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	51,75	52,41	56,34	43,20	43,96	47,83
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas įjoms)	-	-	-	4,97	5,29	5,88
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	0,82	0,10	0,10	0,82	0,10	0,10
Pinigai	0,39	0,75	0,41	0,29	0,67	0,22
Kitas turtas	1,55	1,95	1,14	1,39	1,78	0,97
Turtas	54,51	55,21	57,99	50,67	51,80	55,00
Nuosavas kapitalas	18,59	31,07	33,86	17,67	30,36	33,35
Paskolos iš kredito įstaigų	17,75	21,60	20,88	14,84	18,92	18,42
Paskolos iš „Invalidos INVL“ grupės	6,86	-	0,80	6,86	-	0,80
Kiti įsipareigojimai	11,33	2,54	2,45	11,30	2,52	2,43
Nuosavas kapitalas ir įsipareigojimai	54,51	55,21	57,99	50,67	51,80	55,00
Vienai akcijai tenkantis nuosavas kapitalas*	0,43 eurų	0,47 eurų	0,51 eurų	-	-	-

* Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro.

3.6. SVARBŪS ATASKAITINIO LAIKOTARPIO EMITENTO IR GRUPĖS ĮVYKIAI, JŲ POVEIKIS FINANSINĖMS ATASKAITOMS

3.6.1. SVARBŪS EMITENTO ĮVYKIAI

- 2017 m. vasario 10 d. buvo paskelbta, kad iš investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovės „INVL Baltic Real Estate“, kurią valdo bendrovė „INVL Asset Management“, investicinio komiteto nuo šių metų vasario 13 dienos traukiasi Egidijus Damulis. Komitete toliau dirbs Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.
- 2017 m. kovo 20 d. buvo paskelbta apie „INVL Baltic Real Estate“ grupės 2016 m. rezultatus. 2016 metų „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynasis pelnas siekė 4 507 tūkst. eurų, o pajamos – 6 290 tūkst. eurų. Pačios „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. audituotas grynasis pelnas siekė 4 710 tūkst. eurų.
- 2017 m. kovo 20 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė grynujų aktyvų vertę, kuri 2016 m. gruodžio 31 d. siekė 31 072 202 eurų arba 0,4726 euro akcijai (akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro).
- 2017 m. kovo 20 d. Bendrovė paskelbė apie šaukiamą visuotinį akcininkų susirinkimą 2017 m. balandžio 11 d. Bendrovės patalpose (Gynėjų g. 14, Vilnius). Susirinkimo darbotvarkės klausimai apėmė: supažindinimą su 2016 m. konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada, finansinių ataskaitų bei pelno paskirstymo tvirtinimą (skirta pelno dalis (dividendas) akcijai - 0,012 euro), audito komiteto narių atšaukimo ir naujų narių rinkimu bei jų atlygio nustatymu, taip pat klausimą apie naujos redakcijos audito komiteto nuostatų tvirtinimą. 2017 m. balandžio 11 d. Bendrovė paskelbė apie įvykusio neeilinio visuotinio akcininkų sprendimus.
- 2017 m. kovo 24 d. Bendrovė informavo, jog Valdymo įmonės sprendimu pildoma 2017 m. balandžio 11 d. įvykusio „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkė - į ją įtraukiant klausimą apie Bendrovės paslaugų sutarties su AB SEB bankas pakeitimų tvirtinimo.
- 2017 m. balandžio 11 d. buvo paskelbta Bendrovės 2016 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansinės ataskaitas, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
- 2017 m. balandžio 28 d. „INVL Baltic Real Estate“ išplatino informaciją apie paskelbtus Bendrovės 2017 m. trijų mėnesių neaudituotus rezultatus ir pagrindinių duomenų santrauką. 2017 metų 3 mėnesių „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituotas konsoliduotas grynasis pelnas siekė 360 tūkst. eurų, o pajamos – 1 669 tūkst. eurų.
- 2017 m. balandžio 28 d. Bendrovė paskelbė grynujų aktyvų vertę, kuri 2017 m. kovo 31 d. buvo 31 431 866 eurų arba 0,4781 euro akcijai (akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro).
- 2017 m. gegužės 3 d. buvo paskelbta apie pasirašytą Bendrovės ir AB SEB bankas depozitoriumo paslaugų sutarties pakeitimą, nustatant, kad pakeitimai įsigaliojo nuo 2017 m. gegužės 3 d.
- 2017 m. gegužės 11 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė Bendrovės dividendų mokėjimo tvarką už 2016 m. Buvo paskelbta apie dividendų mokėjimo bei apmokestinimo tvarką, taip pat informuojama, kas turėjo teisę gauti Bendrovės pelno dalį (dividendą) (0,012 euro akcijai).
- 2017 m. birželio 14 d. Bendrovė išplatino prezentaciją, kuri buvo pristatyta 2017 m. birželio 14 d. Nasdaq Baltic organizuotame renginyje „CEO Meets Investors“ Vilniuje.
- 2017 m. liepos 27 d. „INVL Baltic Real Estate“ informavo 2017 m. liepos 26 d. pasirašiusi sutartį dėl 3 tūkst. kvadratinį metrų ploto biuro ir sandėliavimo patalpų Vilniuje, Kirtimų gatvėje, pardavimo. Sandorio vertė siekė 1 mln. eurų. 2016 m. pabaigoje objektas Kirtimų gatvėje buvo įvertintas 0,8 mln. Eurų.
- 2017 m. rugpjūčio 16 d. Bendrovė paskelbė 2017 m. šešių mėnesių tarpinę informaciją (tarpinės finansines ataskaitas, tarpinį pranešimą bei pagrindinių duomenų santrauką). „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituotas konsoliduotas grynasis pelnas siekė 1 528 tūkst. eurų, o pajamos – 3 281 tūkst. eurų.
- 2017 m. rugpjūčio 16 d. Bendrovė paskelbė grynujų aktyvų vertę, kuri 2017 m. birželio 30 d. siekė 31 811 344 eurų arba 0,4838 euro akcijai (akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro).
- 2017 m. spalio 30 d. paskelbti „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituoti 2017 m. devynių mėnesių rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka. Konsoliduotas grynasis pelnas siekė 2 091 tūkst. eurų, o pajamos – 4 799 tūkst. eurų.

- 2017 m. spalio 30 d. Bendrovė paskelbė paskelbė grynųjų aktyvų vertę, kuri 2017 m. rugsėjo 30 d. siekė 32 374 388 eurų arba 0,4924 euro akcijai (akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro).
- 2017 m. gruodžio 7 d. Bendrovė paskelbė apie šaukiamą neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės patalpose (Gynėjų g. 14, Vilnius). Susirinkimo darbotvarkės klausimai apėmė: naujos redakcijos valdymo sutarties su Valdymo įmone tvirtinimą, Bendrovės akcijos nominalios vertės ir akcijų skaičiaus keitimas, Bendrovės įstatų keitimas ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimas, Bendrovės dividendų mokėjimo politikos naujos redakcijos tvirtinimas, Bendrovės paslaugų sutarties su depozitoriumu tvirtinimas. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovė paskelbė apie įvykusio neeilinio visuotinio akcininkų sprendimus.
- 2017 m. gruodžio 21 d. buvo paskelbta, jog „Invalda INVL“ ketina perleisti iki 22 proc. investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijų. Akcijos būtų perleidžiamos 2018 metais instituciniams investuotojams bei mažmeniniams klientams. Viešas akcijų siūlymas mažmeniniams investuotojams būtų vykdomas tik tuomet, kai Lietuvos bankas patvirtins „INVL Baltic Real Estate“ prospektą, kuriame būtų nustatyta akcijų kaina bei platinimo tvarka.
- 2017 m. gruodžio 21 d. Bendrovė paskelbė 2017 m. ir 2018 m. prognozes, kurias patikrino bendrovė UAB „PricewaterhouseCoopers“. Atsižvelgiant į jas, „INVL Baltic Real Estate“ planuoja, kad 2017 m. bendrovės grynosios nuomos pajamos sieks 2,57 mln. eurų, o grynasis pelnas sieks 3,6 mln. Eurų.
- 2017 m. gruodžio 21 d. „INVL Baltic Real Estate“ išplatino prezentaciją, kuri bus naudojama susitikimuose su investuotojais.
- 2017 m. gruodžio 28 d. Bendrovė paskelbė investuotojo kalendorių ir nustatė, jog 2018 m. Bendrovė informaciją investuotojams skelbs tokia tvarka: kovo 2 d. - audituotos finansinės ataskaitos ir metinis pranešimas; balandžio 30 d. - grynųjų aktyvų vertė ir 2018 m. 3 mėn. tarpinė informacija; rugpjūčio 17 d. - grynųjų aktyvų vertė ir 2018 m. pusmečio ataskaita; spalio 31 d. - grynųjų aktyvų vertė ir 2018 m. 9 mėn. tarpinė informacija.
- 2017 m. gruodžio 29 d. paskelbti įvykusio „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio akcininkų susirinkimo sprendimai, kuriais buvo nuspręsta: patvirtinti naujos redakcijos valdymo sutartį su Valdymo įmone, pakeisti Bendrovės akcijos nominalios vertę ir akcijų skaičių, pritarti Bendrovės įstatų keitimui ir patvirtinti naują Bendrovės įstatų redakciją, taip pat patvirtinti Bendrovės dividendų mokėjimo politikos naują redakciją, bei pritarti Bendrovės paslaugų sutarties su depozitoriumu pakeitimui.

3.6.2. SVARBŪS GRUPĖS ĮVYKIAI

2017 metais emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą. 2018 m. sausio 1 d., po ataskaitiniu laikotarpiu, Bendrovės dukterinė įmonė UAB „Proprietas“ ir Bendrovė pasirašė turto administravimo sutartį.

4 Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

- 2018 m. sausio 5 d. Bendrovė paskelbė pasirašiusi naujos redakcijos valdymo ir depozitoriumo paslaugų sutartis, siekiant įgyvendinti 2017 m. gruodžio 29 d. neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus.
- 2018 m. sausio 10 d. „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, jog nuo sausio 12 d. (imtinai) buvo sustabdyta prekyba Bendrovės akcijomis, siekiant apsaugoti akcininkų interesus bei gavus Lietuvos banko Priežiūros tarnybos leidimą pakeisti Bendrovės įstatus keičiant akcijos nominalią vertę bei akcijų vienetų skaičių ir taip įgyvendinant 2017 m. gruodžio 29 d. neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus. Prekyba Bendrovės akcijomis buvo atnaujinta nuo sausio 25 d. (imtinai) Nasdaq CSD SE Lietuvos filialui atlikus įrašus akcininkų vertybinių popierių sąskaitose.
- Bendrovė paskelbė, jog įgyvendinant 2017 m. gruodžio 29 d. neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimus, 2018 m. sausio 15 d. Juridinių asmenų registre įregistruota nauja SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija.
- 2018 m. sausio 24 d. Bendrovė išplatino informaciją apie atnaujintus „INVL Baltic Real Estate“ išleistų paprastųjų vardinių akcijų emisijos duomenis (akcijos nominalią vertę nustatant 1,45 euro, akcijų vienetų bei balsavimo teisę suteikiančių akcijų skaičių – 13 150 000 vnt. Bendrovės įstatinis kapitalas liko toks pat, t.y. 19 067 500 eurų).

5 Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

5.1. 2017 M. IŠSIKELTŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMO ĮVERTINIMAS

2017 metais „INVL Baltic Real Estate“ pavyko įgyvendinti esminius tikslus – sėkmingai atlikti valdomo turto pertvarkymo darbai ir sėkmingos derybos su naujais bei esamais turto nuomininkais leido pagerinti bendrovės veiklos rezultatus ir padidinti valdomo turto vertę.

5.2. VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

„INVL Baltic Real Estate“ sieks ir toliau uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą, kaštų optimizavimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdomo turto savybės leidžia pagrįstai tikėtis nuolatinio turto vertės augimo. 2018 m. bendrovės gryųjų nuomos pajamų rodiklis augs 43 proc. ir sudarys 3,69 mln. eurų, o grynasis pelnas sudarys 2,57 mln. eurų. Atliekant 2018 m. prognozes nėra vertintas investicinio turto tikrosios vertės pokytis, taip pat atidėjins sėkmės mokesčiui.

III. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

6 Emitento įstatų pakeitimų tvarka

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 3/4 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis ir išimtis numatytas Bendrovės įstatuose).

Ataskaitiniu laikotarpiu galiojo 2016 m. lapkričio 10 d. įstatų redakcija. Po ataskaitiniu laikotarpiu įstatai buvo keisti vieną kartą:

- 2018 m. sausio 15 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatai. Šių įstatų projektą bendrovės akcininkai patvirtino 2017 m. gruodžio 29 d. vykusiame neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Bendrovės įstatų keitimui buvo gautas Lietuvos banko Priežiūros tarnybos leidimas.

Šiuo metu galioja 2018 m. sausio 15 d. įstatų redakcija. Įstatai yra paskelbti bendrovės tinklalapyje.

7 Įstatinio kapitalo struktūra

7.1. ĮSTATINIO KAPITALO POKYČIAI

7.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2017 m. gruodžio 31 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	65 750 000	65 750 000	0,29	19 067 500	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

7.2. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2018 m. sausio 15 d.*

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	13 150 000	13 150 000	1,45	19 067 500	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

* 2018 m. sausio 15 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos „INVL Baltic Real Estate“ įstatai. Siekiant užtikrinti Bendrovės akcininkų interesus ir 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimus dėl Bendrovės įstatų keitimo ir akcijos nominalios vertės bei akcijų vienetų skaičių keitimo, prekyba Bendrovės akcijomis buvo sustabdyta iki 2018 m. sausio 25 d.

7.2. INFORMACIJA APIE SAVAS AKCIJAS

„INVL Baltic Real Estate“, jos portfelio įmonės tiesiogiai ar jų pavedimu, bet savo vardu veikiantys asmenys, nėra įsigiję ar perleidę „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

8 Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

8.1. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos ataskaitinio laikotarpio pabaigoje – 2017 m. gruodžio 31 d.

Akcijų kiekis, vnt.	65 750 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	65 750 000
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	0,29
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
Trumpinys	INR1L
Birža	Nasdaq Vilnius
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	B8000GI, OMX BALTIC FINANCIALS GI, (SE0004384154) B8000PI, OMX BALTIC FINANCIALS PI, (SE0004384444) B8600GI, OMX BALTIC REAL ESTATE GI, (SE0004384188) B8600PI, OMX BALTIC REAL ESTATE PI, (SE0004384477) OMXBGI, OMX BALTIC ALL SHARE GROSS INDEX, (SE0001849977) OMXBPI, OMX BALTIC ALL SHARE PRICE INDEX, (SE0001849985) VILSE, OMX VILNIUS INDEX, (LT0000999963)

Bendrovė 2016-03-01 pasirašė sutartį su AB Šiaulių bankas dėl rinkos formavimo paslaugos.

8.2. lentelė. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos 2018 m. sausio 15 d.*

Akcijų kiekis, vnt.	13 150 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	13 150 000
Vienos akcijos nominali vertė, EUR	1,45
Bendra nominali vertė, EUR	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151
Trumpinys	INR1L
Birža	Nasdaq Vilnius
Prekybos sąrašas	Baltijos Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2014-06-04
Įtraukta į indeksus	B8000GI, OMX BALTIC FINANCIALS GI, (SE0004384154) B8000PI, OMX BALTIC FINANCIALS PI, (SE0004384444) B8600GI, OMX BALTIC REAL ESTATE GI, (SE0004384188) B8600PI, OMX BALTIC REAL ESTATE PI, (SE0004384477) OMXBGI, OMX BALTIC ALL SHARE GROSS INDEX, (SE0001849977) OMXBPI, OMX BALTIC ALL SHARE PRICE INDEX, (SE0001849985) VILSE, OMX VILNIUS INDEX, (LT0000999963)

* 2018 m. sausio 15 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos „INVL Baltic Real Estate“ įstatai. Siekiant užtikrinti Bendrovės akcininkų interesus ir 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimus dėl Bendrovės įstatų keitimo ir akcijos nominalios vertės bei akcijų vienetų skaičių keitimo, prekyba Bendrovės akcijomis buvo sustabdyta iki 2018 m. sausio 25 d.

8.3. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis**

Ataskaitinis periodas	Kaina, eurai			Apyvarta, eurai			Pask. sesijos data	Bendra apyvarta	
	didž.	maž.	pask. sesijos	didž.	maž.	pask. sesijos		vnt.	eurai
2014 m. II ketv.*	2,120	1,900	1,900	1 330	8	160	2014.06.30	2 357	4 651
2014 m. III ketv.	1,880	1,820	1,830	1 721	1,83	0	2014.09.30	6 758	12 420,43
2014 m. IV ketv.	1,840	1,830	1,840	1 993	1,83	0	2014.12.30	6 804	12 493,15
2015 m. I ketv.	1,900	1,840	1,860	1 890,56	3,7	0	2015.03.31	4 552	8 398,7
2015 m. II ketv.	1,910	1,600	1,890	1 017,5	5,67	32,13	2015.06.30	5 894	10 965,52
2015 m. III ketv.	1,900	0,200	0,200	1 211,49	3,78	0	2015.09.30	3 127	4 863,44
2015 m. IV ketv.	0,390	0,315	0,360	2 526,51	25,16	511,92	2015.12.30	41 254	14 135,72
2016 m. I ketv.	0,447	0,390	0,405	6 062,45	71,38	799,49	2016.03.31	143 323	58 066,95
2016 m. II ketv.	0,417	0,380	0,390	5 534,83	4,03	1 167,14	2016.06.30	89 786	35 761,02
2016 m. III ketv.	0,413	0,381	0,402	5 959,64	6,11	0	2016.09.30	158 675	64 033,03
2016 m. IV ketv.	0,400	0,388	0,388	6 786,26	35,97	1 159,57	2016.12.30	99 641	39 314,25
2017 m. I ketv.	0,399	0,375	0,397	9 985,26	2,35	0	2017.03.31	175 498	67 609,54
2017 m. II ketv.	0,449	0,386	0,424	16 547,66	7,02	338,95	2017.06.30	366 537	151 781,03
2017 m. III ketv.	0,480	0,415	0,471	63 552,70	27,53	0	2017.09.29	457 150	196 305,46
2017 m. IV ketv.	0,485	0,465	0,475	10 304,66	11,75	687,80	2017.12.29	201 801	95 575,01

* Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. nuo 2014 m. birželio 4 d.

** 2015 m. rugpjūčio 17 d., kai prie Bendrovės buvo prijungta jos patronuojančioji įmonė (toliau – Reorganizacija) pasikeitė akcijų skaičius ir akcijos kaina, akcijų statistika pateikta iki Reorganizacijos dienos nėra perskaičiuota ir nėra palyginama su vėlesnio laikotarpio duomenimis.

8.4. lentelė. Prekyba „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis 2014 m.* – 2017 m.

	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
Akcijų kaina, eurai:				
atidarymo	0,326	0,300	0,399	0,388
aukščiausia	0,407	0,380	0,447	0,485
žemiausia	0,297	0,200	0,380	0,375
vidutinė	0,304	0,333	0,401	0,293
paskutinė	0,300	0,360	0,388	0,475
Akcijų apyvarta, vnt.	15 919	54 827	491 425	1 200 986
Akcijų apyvarta, eurai	22 947,85	38 363,38	197 175,25	511 271,04
Bendras sandorių skaičius, vnt.	125	170	382	565

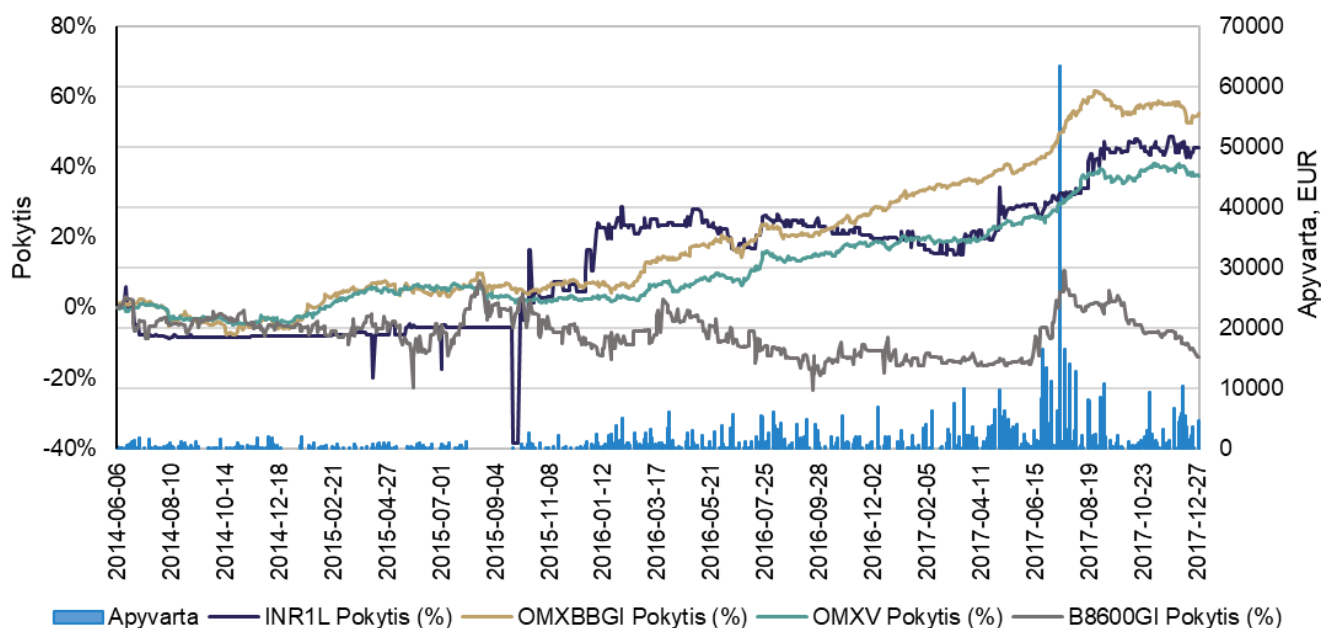
* Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. nuo 2014 m. birželio 4 d. 2014-2015 m. akcijų kaina perskaičiuota dėl Reorganizacijos įtakos.

8.5. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2014 m.* – 2017 m.

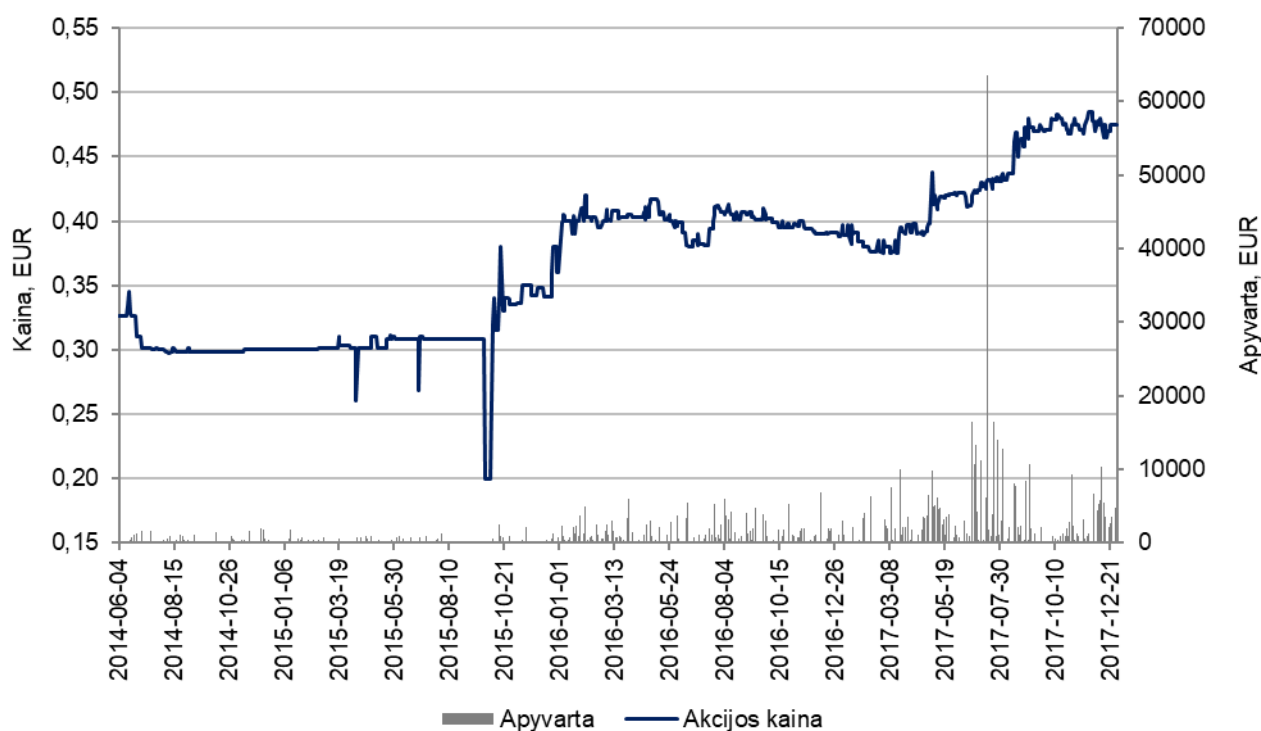
Paskutinė sesijos data	Balsavimo teisę turinčių akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2014-06-30	7 044 365	1,900	13 384 294
2014-09-30	7 044 365	1,830	12 891 188
2014-12-30	7 044 365	1,840	12 961 632
2015-03-31	7 044 365	1,860	13 102 519
2015-06-30	7 044 365	1,890	13 313 850
2015-09-30*	43 226 252	0,200	8 645 250
2015-12-30	43 226 252	0,360	15 561 451
2016-03-31**	65 750 000	0,405	26 628 750
2016-06-30	65 750 000	0,390	25 642 500
2016-09-30	65 750 000	0,402	26 431 500
2016-12-30	65 750 000	0,388	25 511 000
2017-03-31	65 750 000	0,397	26 102 750
2017-06-30	65 750 000	0,424	27 878 000
2017-09-29	65 750 000	0,471	30 968 250
2017-12-29	65 750 000	0,475	31 231 250

* Dėl Reorganizacijos įtakos ženkliai pasikeitė įstatinio kapitalo dydis.

** Po naujos akcijų emisijos išplatavimo 2016 m. kovo 8 d. padidintas įstatinis kapitalas.


8.1. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijos kainos ir indeksų pokytis¹

¹ OMXV indeksas – tai visu akcijų indeksas, kuri sudaro visos Nasdaq Vilnius Oficialiajame ir Papildomajame sąraše kotiruojamos bendrovės, išskyrus tas bendroves, kuriose vienas akcininkas valdo 90 proc. ir daugiau išleistu akcijų. OMX Baltic Real Estate GI indeksas – tai Baltijos šalių finansinio sektoriaus gražos indeksas, sukurtas naudojantis ICB (Industry Classification Benchmark) klasifikavimo standartu, kuri administruoja FTSE grupę.



8.2. pav. „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kainos pokytis ir apyvarta

9 Akcininkai

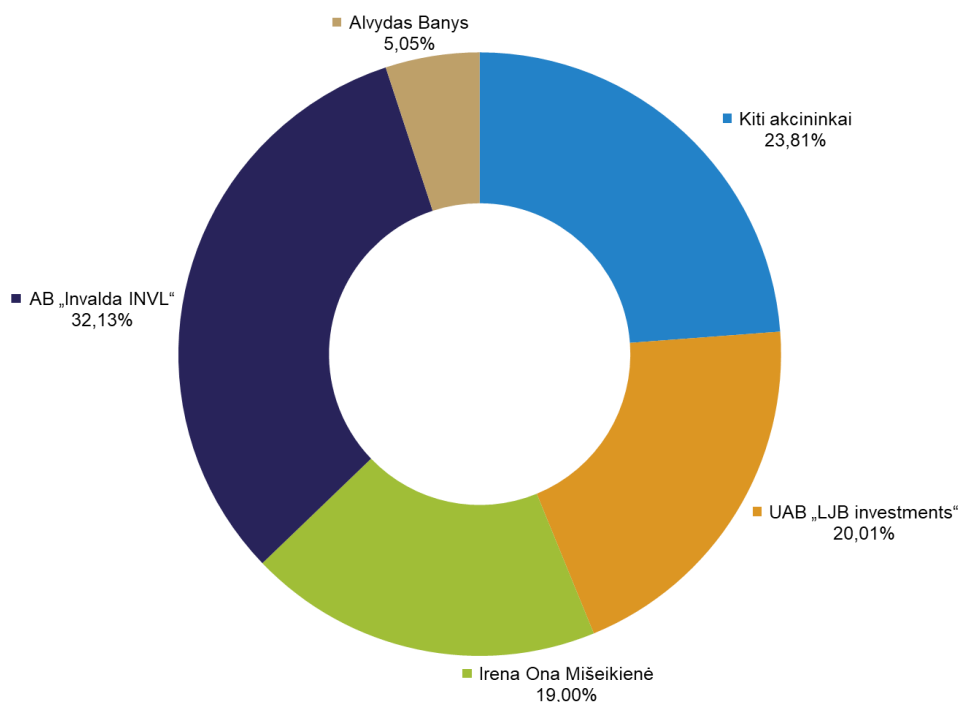
9.1. INFORMACIJA APIE BENDROVĖS AKCININKUS

Bendras „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2017 m. gruodžio 20 d.* buvo 3 603. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

9.1.1. lentelė. Akcininkai, 2017 m. gruodžio 20 d.* nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų dalis, proc.		
			Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	13 158 474	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	12 492 979	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	21 127 994	32,13	32,13	0	32,13
Alvydas Banys	3 318 198	5,05	5,05	20,01 ²	25,06

² Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ balsus.



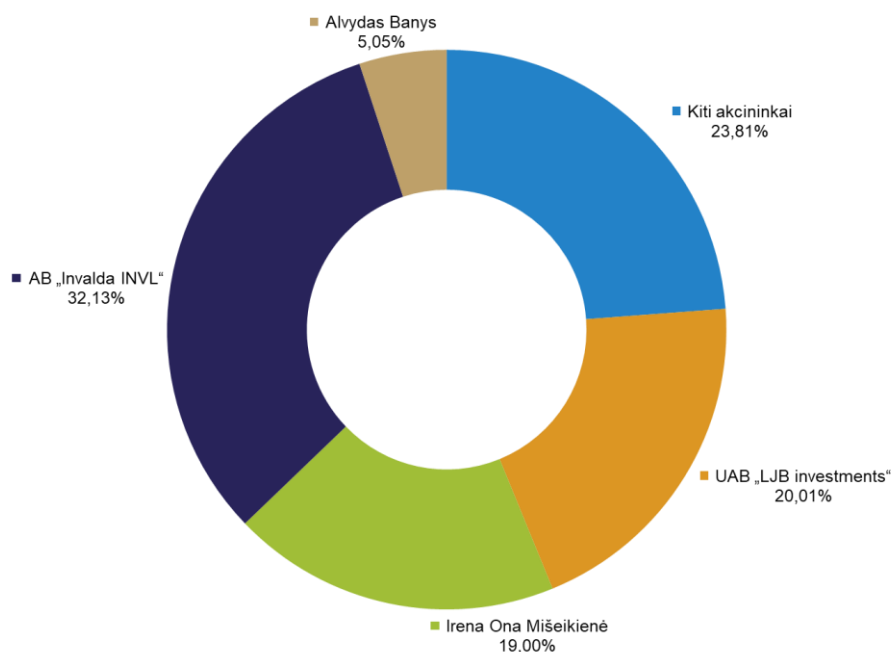
9.1.1. pav. Akcininkų turimi balsai 2017 m. gruodžio 20 d.*

* Bendrovės 2017 m. gruodžio 29 d. įvykusio neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo teisių apskaitos dienos pabaiga.

9.1.2. lentelė. Akcininkai, 2018 m. sausio 15 d.* nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė, įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų dalis, proc.		
			Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	2 631 695	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	2 498 596	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	4 224 527	32,13	32,13	0	32,13
Alvydas Banys	663 640	5,05	5,05	20,01 ³	25,06

³ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ balsus.



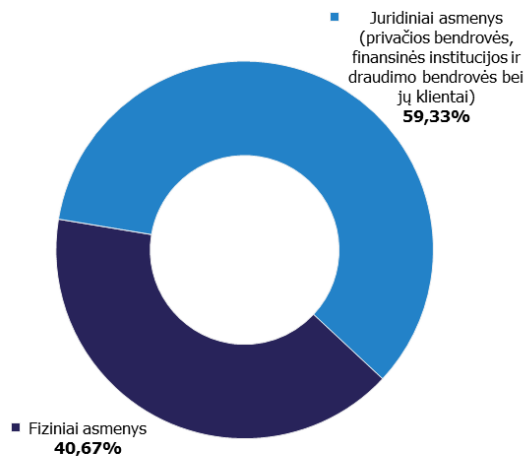
9.1.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2018 m. sausio 15 d.*

* 2018 m. sausio 15 d. Juridinių asmenų registre įregistruoti naujos redakcijos „INVL Baltic Real Estate“ įstatai.

9.1.3. lentelė. Akcininkų pasiskirstymas pagal investuotojų grupes 2017 m. gruodžio 20 d.*

Investuotojų grupė	Akcininkai		Akcininkams priklausančių akcijų suteikiama balsų dalis	
	Skaičius	Dalis, proc.	Kiekis	Dalis, proc.
Fiziniai asmenys	3 577	99,28	26 740 234	40,67
Juridiniai asmenys (privatios bendrovės, finansinės institucijos ir draudimo bendrovės bei jų klientai)	26	0,72	39 009 766	59,33
Viso	3 603		65 750 000	

* Bendrovės 2017 m. gruodžio 29 d. įvykusio neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo teisių apskaitos dienos pabaiga.



9.1.2. pav. Akcininkų pasiskirstymas pagal investuotojų grupes: 2017 m. gruodžio 31 d. turima balsų dalis

9.1.4. lentelė. Akcininkų pasiskirstymas pagal šalis 2017 m. gruodžio 20 d.*

Regionai	Akcininkai		Akcininkams priklausančių akcijų suteikiama balsų dalis	
	Skaičius	Dalis, proc.	Kiekis	Dalis, proc.
Lietuva	3 539	98,23	64 018 915	97,37
Kitos ES šalys	42	1,16	1 709 972	2,60
Ne ES šalys	22	0,61	21 113	0,03
Viso	3 603		65 750 000	

* Bendrovės 2017 m. gruodžio 29 d. įvykusio neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo teisių apskaitos dienos pabaiga.

9.2. AKCIJŲ SUTEIKIAMOS TEISĖS IR PAREIGOS

9.2.1. AKCININKŲ TEISĖS

Bendrovės akcininkai turi šias turtines ir neturtines teises:

1. gauti bendrovės pelno dalį (dividendą);
2. gauti bendrovės lėšų, kai bendrovės įstatinis kapitalas mažinamas siekiant akcininkams išmokėti bendrovės lėšų;
3. gauti likviduojamos bendrovės turto dalį;
4. nemokamai gauti akcijų, kai įstatinis kapitalas didinamas iš bendrovės lėšų, išskyrus teisės aktuose nustatytas išimtis;
5. pirmumo teise įsigyti bendrovės išleidžiamų akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų, išskyrus atvejį, kai visuotinis akcininkų susirinkimas teisės aktų nustatyta tvarka nusprendžia pirmumo teisę visiems akcininkams atšaukti;
6. įstatymų nustatytais būdais skolinti bendrovei tačiau bendrovė, skolindamasi iš savo akcininkų, neturi teisės įkeisti akcininkams savo turto. Bendrovei skolinantis iš akcininko, palūkanos negali viršyti paskolos davėjo gyvenamojoje ar verslo vietoje esančių komercinių bankų vidutinės palūkanų normos, galiojusios paskolos sutarties sudarymo momentu. Tokiu atveju bendrovei ir akcininkams draudžiama susitarti dėl didesnių palūkanų dydžio;
7. kitas įstatymų nustatytas turtines teises;
8. dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
9. iš anksto pateikti bendrovei klausimų, susijusių su visuotinių akcininkų susirinkimų darbotvarkės klausimais;
10. pagal akcijų suteikiamas teises balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
11. gauti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie bendrovę;
12. kreiptis į teismą su ieškiniu, prašydami atlyginti bendrovei žalą, kuri susidarė dėl bendrovės vadovo ir valdybos narių pareigų, nustatytų šiame ir kituose įstatymuose, taip pat bendrovės įstatuose, nevykdymo ar netinkamo vykdymo, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais;
13. kitas įstatymuose ir bendrovės įstatuose nustatytas neturtines teises.

9.2.2. AKCININKŲ PAREIGOS

Akcininkai neturi kitų turtinių įsipareigojimų bendrovei, išskyrus įsipareigojimą nustatyta tvarka apmokėti visas pasirašytas akcijas emisijos kaina.

Jeigu visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą padengti bendrovės nuostolius papildomais akcininkų įnašais, tai akcininkai, balsavę „už“, privalo juos mokėti. Akcininkai, kurie nedalyvavo visuotiniame akcininkų susirinkime arba balsavo prieš tokį sprendimą, turi teisę papildomų įnašų nemokėti.

Asmuo, įsigijęs visas bendrovės akcijas, arba šios bendrovės visų akcijų savininkas, perleidęs dalį bendrovės akcijų kitam asmeniui, apie akcijų įsigijimą ar perleidimą ne vėliau kaip per 5 dienas nuo sandorio sudarymo turi pranešti bendrovei. Pranešime turi būti nurodytas įsigytų ar perleistų akcijų skaičius, akcijos nominali vertė ir duomenys apie akcijas perleidusį ir jas įsigijusį asmenį (fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir gyvenamoji vieta; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, kodas ir buveinė).

Sutartims tarp bendrovės ir visų jos akcijų savininko privaloma paprasta rašytinė forma, išskyrus atvejus, kai Civilinis kodeksas nustato privalomą notarinę formą.

Akcininkas turi grąžinti bendrovei dividendą, jeigu jis buvo išmokėtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo imperatyvias normas ir bendrovė įrodo, kad akcininkas tai žinojo ar turėjo žinoti.

Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį ar juridinį asmenį atstovauti jam palaikant santykius su bendrove ir kitais asmenimis.

10 Dividendai

Sprendimą mokėti dividendus ir mokamo dividendo dydį nustato bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas. Bendrovė paskirtus dividendus išmoka per 1 mėnesį nuo sprendimo paskirstyti pelną priėmimo dienos.

Dividendus turi teisę gauti tie asmenys, kurie buvo bendrovės akcininkai dešimtos darbo dienos, po atitinkamą sprendimą priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo, pabaigoje.

Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymus, nuo 2014 metų dividendai apmokestinami 15 proc. mokesčio tarifu. Mokesčius apskaičiuoja, išskaito ir į biudžetą (valstybei) sumoka pati bendrovė⁴.

„INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. sausio 15 dieną patvirtino dividendų mokėjimo politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, sudarančių 3 proc. nuo platinimo kainos. 2017 m. balandžio 11 d. įvykęs eilinis visuotinis „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimas nusprendė skirti 0,012 eurų dividendų vienai akcijai.

Dividendus gavo tie asmenys, kurie dešimtos darbo dienos po sprendimą dėl dividendų mokėjimo priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo pabaigoje, t. y. 2017 m. balandžio 26 d. buvo „INVL Baltic Real Estate“ akcininkai.

2017 m. gegužės 11 d. „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad dividendai pradedami mokėti nuo gegužės 11 d. Dividendai buvo pervesti tiems bendrovės akcininkams, kurie yra nurodę galiojančias atsiskaitomąsias banko sąskaitas.

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimas patvirtino naujos redakcijos dividendų mokėjimo politiką, pagal kurią kasmet bus mokama 0,13 euro dividendų akcijai (kai akcijos nominali vertė 1,45 euro).

Bendrovė savo internetiniame puslapyje, skiltyje Investuotojams skelbia aktualią su Bendrovės išmokėtais dividendais susijusią informaciją, taip pat dividendų mokėjimo tvarką.

10.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai*

Bendrovės	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.
Akcijos buhalterinė vertė**, EUR	0,34	0,43	0,47	0,51
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,88	0,84	0,83	0,93
Dividendų pajamingumas, proc.	-	-	3,1	2,5
Dividendai / grynasis pelnas	-	-	0,18	0,22

*<https://bre.invl.com/lit/lt/investuotojams/veiklos-rodikliai-formules>

**Pateikiami duomenys akcijos nominaliai vertei buvus 0,29 euro.

⁴Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

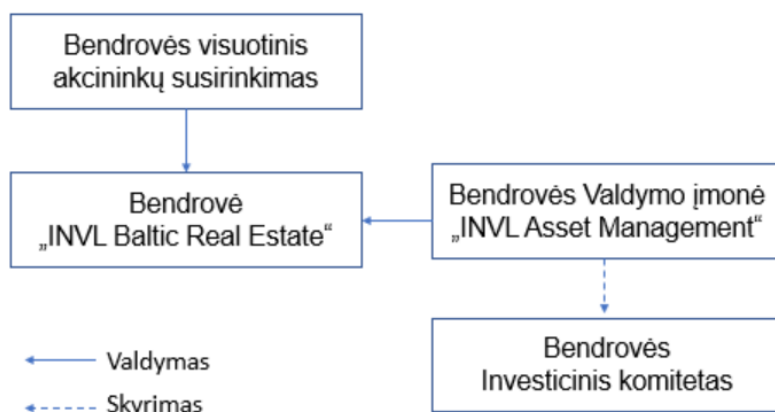
IV. EMITENTO ORGANAI

11 Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas. Bendrovės valdymo organai nesudaromi.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, valdymo įmonės sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas.

Valdymo įmonė yra atsakinga už aukščiausio Bendrovės valdymo organo - visuotinio akcininkų susirinkimo - sušaukimą ir organizavimą.



11. pav. Bendrovės valdymo struktūra

Detali informacija apie Bendrovės valdymo struktūrą iki UTIB licencijos pateikiama „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. konsoliduotame metiniame pranešime, paskelbtame Bendrovės interneto puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

11.1. VISUOTINIS AKCININKŲ SUSIRINKIMAS

11.1.1. VISUOTINIO AKCININKŲ SUSIRINKIMO KOMPETENCIJA

Visuotiniame akcininkų susirinkime turi teisę dalyvauti ir balsuoti asmenys, visuotinio akcininkų susirinkimo apskaitos dienos (penktosios darbo dienos iki susirinkimo) pabaigoje buvę bendrovės akcininkais, asmeniškai, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, arba jų įgalioti asmenys, arba asmenys, su kuriais sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Akcininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat apima teisę kalbėti ir klausti.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 visų balsų. Nustačius, kad kvorumas yra, laikoma, kad jis yra viso susirinkimo metu. Jei kvorumo nėra, visuotinis akcininkų susirinkimas laikomas neįvykusi ir turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis akcininkų susirinkimas, kuris turi teisę priimti sprendimus tik pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę ir kuriam netaikomas kvorumo reikalavimas.

Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais bei Akcinių bendrovių įstatymu, visi Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai yra priimami 3/4 susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų dauguma, išskyrus žemiau nurodytus sprendimus, kurie priimami 2/3 susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų dauguma, o būtent sprendimus:

- rinkti ir atšaukti atestuotą auditorių ar audito įmonę ir nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;
- tvirtinti metines ir tarpinių finansinių ataskaitų rinkinius;
- dėl Bendrovės veiklos termino pratęsimo ir su tuo susijusio įstatų pakeitimo.

Žemiau nurodyti Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai gali būti priimami tik atsižvelgus į Valdymo įmonės pateiktas rekomendacijas, kurios turi būti pateiktos visuotiniam akcininkų susirinkimui kartu su sprendimų projektais, ir įvertinus Valdymo įmonės nurodytas atitinkamo sprendimo pasekmes, būtent sprendimai dėl:

- Bendrovės įstatų keitimo;
- Akcijų išpirkimo;
- Bendrovės pelno (nuostolio) paskirstymo;
- rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- įstatinio kapitalo didinimo arba mažinimo;
- Bendrovės reorganizavimo, atskyrimo ar pertvarkymo;
- Bendrovės jungimo su kitais kolektyvinio investavimo subjektais;
- sutarties su Depozitoriumu tvirtinimo, įgalioto asmens Bendrovės vardu pasirašyti patvirtintą sutartį su Depozitoriumu paskyrimo, Depozitoriumo pakeitimo;
- Bendrovės likvidavimo ar Bendrovės veiklos termino pratęsimo;
- Bendrovės restruktūrizavimo.

Tuo atveju, jeigu sprendimų projektus siūlo ne Valdymo įmonė, o akcininkai, Valdymo įmonė privalo ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo tokio sprendimų projekto pateikimo Bendrovei parengti atitinkamą rekomendaciją ir paskelbti ją tokiu būdu, kaip skelbiami sprendimų projektai. Bet kuriuo atveju Valdymo įmonės rekomendacijos dėl visų sprendimų projektų atitinkamais darbotvarkės klausimais privalo būti paskelbtos ne vėliau kaip per 3 darbo dienas iki visuotinio akcininkų susirinkimo dienos.

Numatyta, jog jei visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą nesivadovaudamas Valdymo įmonės pateiktomis rekomendacijomis, Valdymo įmonė nėra atsakinga, jeigu dėl tokių sprendimų pažeidžiami Bendrovės valdymo reikalavimai ar kyla kitų neigiamų pasekmių.

11.1.2. „INVL BALTIC REAL ESTATE“ AKCININKŲ SUSIRINKIMŲ ORGANIZAVIMO TVARKA

Susirinkimo sušaukimo iniciatyvos teisę turi Valdymo įmonė bei akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/10 visų balsų visuotiniame akcininkų susirinkime.

Visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą organizuoja Valdymo įmonė.

Su susirinkimo darbotvarke susijusiais dokumentais, sprendimų dėl kiekvieno darbotvarkės klausimo projektais, dokumentais, kurie turi būti pateikti visuotiniam akcininkų susirinkimui, ir kita informacija, susijusia su akcininko teisių įgyvendinimu, akcininkai gali susipažinti bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.com meniu punkto skiltyje Investuotojams, ir bendrovės patalpose, esančiose Gynėjų g. 14, Vilniuje (toliau – bendrovės patalpos) darbo valandomis.

Akcininkai turi teisę (i) siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų). Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai bendrovės atstovui bendrovės patalpose, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Darbotvarkė papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo; (ii) siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinių akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius arba įteikiant pasirašytinai bendrovės atstovui bendrovės patalpose, arba elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com) ar raštu susirinkimo metu (šią teisę turi akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia ne mažiau kaip 1/20 visų balsų); (iii) iš anksto pateikti bendrovei klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki visuotinio akcininkų susirinkimo, raštu registruotu paštu bendrovei adresu Gynėjų g. 14, Vilnius, įteikiant pasirašytinai bendrovės atstovui bendrovės patalpose, ar išsiunčiant klausimus bendrovei elektroniniu paštu adresu breinfo@invl.com. Į klausimus gautus elektroniniu paštu bendrovė pasilieka teisę atsakyti tiems akcininkams, kurių tapatybę bus galima nustatyti ir kurių užduoti klausimai yra nesusiję su bendrovės konfidencialia informacija ar komercine paslaptimi.

Akcininkas, dalyvaujantis visuotiniame akcininkų susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Fizinio asmens išduotas įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro. Visuotiniame akcininkų susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcininkas. Įgalioti asmenys turi turėti asmens

tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Užsienyje išduotas įgaliojimas turi būti išverstas į lietuvių kalbą ir legalizuotas įstatymų nustatyta tvarka. Bendrovė nenustato specialios įgaliojimo formos.

Akcininkas gali elektroninių ryšių priemonėmis įgalioti fizinį ar juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Toks įgaliojimas notaro netvirtinamas. Elektroninių ryšių priemonėmis išduotą įgaliojimą akcininkas turi patvirtinti elektroniniu parašu, sukurtu saugia parašo formavimo programine įranga ir patvirtintu Lietuvos Respublikoje galiojančiu kvalifikuotu sertifikatu. Apie elektroninių ryšių priemonėmis duotą įgaliojimą akcininkas privalo pranešti bendrovei elektroniniu paštu breinfo@invl.com ne vėliau kaip paskutinę darbo dieną iki visuotinio akcininkų susirinkimo. Elektroninių ryšių priemonėmis duotas įgaliojimas ir pateiktas pranešimas turi būti rašytiniai ir gali būti pateikiami bendrovei elektroninių ryšių priemonėmis, jeigu užtikrinamas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti akcininko tapatybę.

Bendrovė nesudaro galimybės dalyvauti ir balsuoti susirinkime elektroninių ryšių priemonėmis.

Akcininkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį, tokiu atveju reikalavimas pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą netaikomas. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama bendrovės interneto svetainėje www.invlbalticrealestate.com meniu punkto skiltyje Investuotojams.

Jeigu akcininkas reikalauja, bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, neatlygintinai išsiunčia bendrąjį balsavimo biuletenį registruotu laišku arba įteikia jį asmeniškai pasirašytinai. Užpildytas bendrasis balsavimo biuletenis turi būti pasirašytas akcininko arba jo įgalioto asmens. Užpildytas ir akcininko arba kito asmens, turinčio teisę balsuoti, pasirašytas bendrasis balsavimo biuletenis ir teisę balsuoti patvirtinantis dokumentas turi būti pateikiami bendrovei raštu ne vėliau kaip paskutinę darbo dieną iki susirinkimo, juos siunčiant registruotu paštu adresu Gynėjų g. 14, LT-01109 Vilnius, arba pristatant bendrovei pasirašytinai darbo dienomis į bendrovės buveinę aukščiau nurodytu adresu.

Kad akcininkams būtų patogu rasti informaciją apie šaukiamą susirinkimą, siūlomus sprendimų projektus, balsavimo biuletenius ir pan., taip pat sužinoti įvykusių akcininkų susirinkimų priimtus sprendimus, bendrovės tinklalapyje skiltyje *Investuotojams* yra sukurta Akcininkų susirinkimų sritis.

Per 2017 m. vyko 2 (du) „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimai.

2017 m. balandžio 11 d. vykusiam visuotiniame bendrovės akcininkų susirinkime akcininkai buvo supažindinami su „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada apie 2016 m. finansines ataskaitas, taip pat buvo tvirtinami konsoliduotų ir 2016 metų finansinių ataskaitų rinkiniai, sprendžiami klausimai dėl pelno paskirstymo bei bendrovės audito komiteto narių atšaukimo ir naujų narių rinkimo, atlygio jiems nustatymo, audito komiteto nuostatų naujos redakcijos tvirtinimo. Taip pat depozitoriumo paslaugų sutarties su banku SEB pakeitimų tvirtinimo.

2017 m. gruodžio 29 d. neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime buvo priimti sprendimai dėl Bendrovės akcijos nominalios vertės bei akcijų vienetų skaičiaus keitimo, Bendrovės įstatų naujos redakcijos tvirtinimo, taip pat naujos redakcijos valdymo sutarties su valdymo įmone UAB „INVL Asset Management“ bei depozitorium paslaugų sutarties su AB SEB banku tvirtinimo. Susirinkime akcininkai nusprendė patvirtinti naujos redakcijos dividendų mokėjimo politiką.

11.2. VALDYMO ĮMONĖ IR INVESTICINIS KOMITETAS

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Valdymo įmonė turi teisę:

- atlikti visus Bendrovės valdymo organų veiksmus ir kitus veiksmus, priskirtus Valdymo įmonės kompetencijai pagal galiojančius teisės aktus ir (arba) Bendrovės įstatus;
- gauti Valdymo mokesť ir Sėkmės mokesť, kaip šie mokesčiai apibrėžti Bendrovės įstatuose;
- sudaryti ir vykdyti Bendrovės sąskaita ir interesais sandorius, susijusius su Bendrovės turto valdymu;
- daryti Bendrovės įstatuose numatytus atskaitymus iš Bendrovės turto;
- gavusi visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą, pavesti dalį savo valdymo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
- atlikti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas teises.

Valdymo įmonė privalo:

- sąžiningai, teisingai ir profesionaliai veikti geriausiomis Bendrovei ir jos akcininkams sąlygomis ir jų interesais bei užtikrinti rinkos vientisumą;
- veikti rūpestingai, profesionaliai ir atsargiai;
- turėti ir naudoti veiklai reikalingas priemones ir procedūras;
- turėti patikimas administravimo ir apskaitos procedūras, elektroninių duomenų apdorojimo kontrolės ir apsaugos priemones bei tinkamą vidaus kontrolės mechanizmą, įskaitant valdymo įmonės darbuotojų sudaromų asmeninių finansinių priemonių sandorių ir valdymo įmonės sąskaita sudaromų finansinių priemonių sandorių taisykles;
- užtikrinti, kad priimtų investicinių sprendimų, sudarytų sandorių dokumentai ir informacija būtų saugomi ne trumpiau kaip 10 metų nuo investicinio sprendimo priėmimo, sandorio įvykdymo ar operacijos įvykdymo dienos, jeigu teisės aktai nenustato ilgesnio dokumentų saugojimo termino;
- turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su akcininkais būtų elgiamasi sąžiningai;
- užtikrinti, kad sprendimus dėl Bendrovės valdymo priimančys asmenys turėtų Priežiūros institucijos nustatytą kvalifikaciją ir patirtį, būtų nepriklaišingos reputacijos;
- užtikrinti, jog Bendrovės turtas būtų investuojamas laikantis Bendrovės įstatuose nustatytos investavimo strategijos ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų reikalavimų;
- teisės aktų numatyta tvarka parengti prospektą, pagrindinės informacijos investuotojams dokumentą, metines ir pusmetines ataskaitas;
- vykdyti kitas Bendrovės įstatuose ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas pareigas.

Bendrovės valdymo sutartį su Valdymo įmone tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas. Šiuo metu galioja 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu patvirtinta ir 2018 m. sausio 5 d. pasirašyta „INVL Baltic Real Estate“ ir valdymo įmonės (UAB „INVL Asset Management“) valdymo sutartis.

Valdymo įmonė gali būti keičiama bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.

Valdymo įmonė gali būti keičiama visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu tais atvejais, kai:

- Valdymo įmonė likviduojama;
- Valdymo įmonė restruktūrizuojama;
- Valdymo įmonei iškelta bankroto byla;
- Priežiūros institucijai priėmus sprendimą apriboti ar panaikinti valdymo įmonės licencijoje numatytas teises, susijusias su investicinių bendrovių valdymu;
- Valdymo įmonė padaro esminį sutarties, Bendrovės įstatų ar teisės aktų pažeidimą;
- kitais, teisės aktų nenumatytais atvejais.

Valdymo įmonė yra keičiama gavus išankstinį Lietuvos banko leidimą.

Valdymo įmonėje, užtikrinant UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba bei jos sprendimu sudarytas Investicinis komitetas.

Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė (nuo 2017 m. spalio 2 d.). Darius Šulnis užėmė valdymo įmonės generalinio direktoriaus pareigas iki 2017 m. spalio 2 d.

Valdymo įmonės valdyba savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais, bendrovės įstatais, visuotinių akcininkų susirinkimų sprendimais, valdybos sprendimais ir Valdybos darbo reglamentu.

Valdybos veikla koncentruota į bendrovės strateginių tikslų nustatymą ir įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekius didinti akcininkų nuosavybę bei užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik akcininkų, bet ir kitų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.

Valdymo įmonės valdybos darbo tvarka, valdybos narių teisės ir pareigos aprašytos Valdybos darbo reglamente.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Pranešimo ataskaitiniu laikotarpiu valdymo įmonės valdybos sudėtis liko nepakitusi.

Siekiant veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, valdymo įmonės 2016 m. gegužės 6 d. valdybos sprendimu sudarytas „INVL Baltic Real Estate“ investicinis komitetas. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje investicinį komitetą sudarė 2 nariai Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas.

Investicinis komitetas – kolegialus investicinių ir valdymo sprendimų priėmimo organas, atsakingas už sprendimų dėl bendrovės turto valdymo priėmimą bei bendrovės interesų atstovavimą ir apsaugą. Remiantis bendrovės įstatais, investicinį komitetą turi sudaryti 3 (trys) nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (Valdymo įmonės darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto nariai yra skiriami Valdymo įmonės sprendimu. Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas Investicinio komiteto pritarimas.

Investicinio komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Investicinio komiteto nuostatuose, kurie skelbiami bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

Šiuo metu bendrovės investicinį komitetą sudaro 2 (du) nariai, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai: Vytautas Bakšinskas, Andrius Daukšas. Egidijus Damulis buvo atšauktas iš investicinio komiteto nario pareigų Valdymo įmonės valdybos sprendimu nuo 2017 m. vasario 13 d. Investicinio komiteto narius bei pirmininką skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba.

Per 2017 m. vyko 24 Bendrovės Investicinio komiteto posėdžiai. Visi paskirti Bendrovės Investicinio komiteto nariai visuose posėdžiuose dalyvavo asmeniškai.

Siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo, Valdymo įmonės valdybos sprendimu gali būti sudaromas Patariamasis komitetas – patariantysis organas, sudarytas iš ekspertų bei investuotojų atstovų, skirtas patarti Investiciniam komitetui dėl turto įsigijimo Bendrovės sąskaita (įskaitant Bendrovės kontroliuojamų bendrovių naujų akcijų emisijų pasirašymą) ir įsigyto turto perleidimo.

Patariamojo komiteto tikslas yra užtikrinti žinių apie investicinius objektus, į kuriuos gali būti investuotas Bendrovės turtas, turėjimą ir specifikos išmanymą. Patariamasis komitetas teikia savo nuomonę ir išvadas Investiciniam komitetui dėl Bendrovės investicijų.

Patariamojo komiteto sudarymo tvarka, atsakomybė, funkcijos, sprendimų priėmimo tvarka ir procedūros yra aprašytos Patariamojo komiteto nuostatuose, kurie skelbiami bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

Šiuo metu Patariamasis komitetas nėra sudarytas.

12 Informacija apie valdymo įmonės valdybos narius, generalinį direktorių bei Investicinio komiteto narius

12.1. EMITENTO VALDYO ORGANAI

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją „INVL Baltic Real Estate“ valdymas perduotas valdymo įmonei „INVL Asset Management“, kuri taip pat vykdo valdybos ir vadovo funkcijas.

Valdymo įmonės vadovas – „INVL Asset Management“ generalinė direktorė Laura Križinauskienė (nuo 2017 m. spalio 2 d.). Darius Šulnis užėmė valdymo įmonės generalinio direktoriaus pareigas iki 2017 m. spalio 2 d.

Valdymo įmonės valdybą nuo 2015 m. sausio 19 d. sudaro Darius Šulnis (valdybos pirmininkas), Nerijus Drobavičius ir Vytautas Plunksnis. Pranešimo ataskaitiniu laikotarpiu valdymo įmonės valdybos sudėtis liko nepakitusi.

2016 m. gegužės 6 d. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bendrovės investicinio komiteto nariais buvo išrinkti Egidijus Damulis ir Andrius Daukšas. 2017 m. sausio 2 d. prie jų prisijungė Vytautas Bakšinskas, kuris investicinio komiteto nariu buvo išrinktas Valdymo įmonės sprendimu 2016 m. gruodžio 22 d.

Šiuo metu investicinį komitetą sudaro 2 nariai: Vytautas Bakšinskas ir Andrius Daukšas. Egidijus Damulis buvo atšauktas iš investicinio komiteto nario pareigų nuo 2017 m. vasario 13 d. Valdymo įmonės valdybos sprendimu.

Patariamasis komitetas nėra sudarytas.



Darius Šulnis –
Valdymo įmonės valdybos pirmininkas, iki 2017 m. spalio 2 d. generalinis direktorius

Išsilavinimas, kvalifikacija	Duke universitetas JAV, verslo administravimo magistras (Global Executive MBA). Vilniaus universitetas, Ekonomikos fakultetas, apskaitos ir audito magistro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. A109
Darbo patirtis	2015 -2017 m. spalio mėn. UAB „INVL Asset Management“ generalinis direktorius Nuo 2013 m. gegužės mėn. perrinktas AB „Invalda INVL“ prezidentu 2011 – 2013 m. AB „Invalda“ patarėjas 2006 – 2011 m. AB „Invalda“ prezidentas 2002 – 2006 m. UAB „Invalda Real Estate“ (dabartinis pavadinimas UAB „Inreal valdymas“) – direktorius 1994 – 2002 m. AB FMĮ „Finasta“ – direktorius
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 0. Kartu su susijusia įmone „Lucrum investicija“: akcijų – 244 875 vnt.*, įstatinio kapitalo – 1,86 proc., balsų – 3,17 proc. (įskaitant atpirkimo sandoriu perleistų akcijų suteikiamus balsus). *Akcijų vienetų skaičius pateiktas po įgyvendinto bendrovės akcijos nominalios vertės keitimo iš 0,29 euro į 1,45 euro, kuris užbaigtas 2018 m. sausio 24 d.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos narys, prezidentas IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – Stebėtojų tarybos narys (iki 2018 m. kovo 5 d.) AS „INVL atklātājs pensiju fonds“ (Latvija) – Stebėtojų tarybos narys (iki 2018 m. kovo 5 d.) AB „Šiaulių bankas“ – Stebėtojų tarybos narys AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narys UAB „Litagra“ – valdybos narys



Nerijus Drobavičius – Valdymo įmonės valdybos narys

Išsilavinimas, kvalifikacija	1998 m. Vytauto Didžiojo Universitetas, Verslo ir vadybos bakalauro laipsnis 2000 m. Vytauto Didžiojo Universitetas, Finansų ir bankininkystės magistro laipsnis
Darbo patirtis	Nuo 2015 m. UAB „INVL Asset Management“ Finansų padalinio vadovas Nuo 2014 m. dirba AB „Invalda INVL“ grupėje 2014 - 2012 m. nepriklausomas finansų ekspertas 2011 - 2007 m. finansų direktorius AB „Sanitas“ grupėje 2007 - 2001 m. Sampo bankas. Apskaitos ir ataskaitų departamento vadovas, vėliau vyr. finansininkas

Tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ – investicinio komiteto narys IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – stebėtojų tarybos narys (iki 2018 m. kovo 5 d.) AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (Latvija) – stebėtojų tarybos narys (iki 2018 m. kovo 5 d.) Andmevara AS – stebėtojų tarybos pirmininkas UAB „Inservis“ – valdybos pirmininkas UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos pirmininkas UAB „Jurita“ – valdybos pirmininkas UAB „Etronika“ – valdybos narys


Vytautas Plunksnis – Valdymo įmonės valdybos narys

Išsilavinimas, kvalifikacija	2001 m. Kauno Technologijos universitete įgytas vadybos bakalauro laipsnis Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G091
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. UAB „INVL Asset Management“ Privataus kapitalo padalinio vadovas 2009 - 2015 m. AB „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2006 - 2009 m. UAB „Finasta Asset Management“ analitikas, fondų valdytojas, strateginis analitikas 2004 m. ELTA redaktorius (verslo naujienos) 2002-2004 m. „Baltic News Service“ verslo žurnalistas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 1 000 vnt.*; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,01 proc. *Akcijų vienetų skaičius pateiktas po įgyvendinto bendrovės akcijos nominalios vertės keitimo iš 0,29 euro į 1,45 euro, kuris užbaigtas 2018 m. sausio 24 d.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UTIB „INVL Technology“ – investicinio komiteto narys IPAS „INVL Asset Management“ (Latvija) – stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas (iki 2018 m. kovo 5 d.) AS „INVL atklātais pensiju fonds“ (Latvija) – stebėtojų tarybos pirmininko pavaduotojas (iki 2018 m. kovo 5 d.) Norway Registers Development AS - valdybos narys UAB „NRD“ - valdybos narys UAB NRD CS – valdybos narys UAB „Algoritimų sistemos“ – valdybos pirmininkas AB „Vernitas“ – stebėtojų tarybos narys „Investuotojų Asociacija“ – valdybos pirmininkas

Tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio



Laura Križinauskienė – Valdymo įmonės generalinė direktorė (nuo 2017 m. spalio 2 d.)

Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, vadybos ir verslo administravimo magistro laipsnis
Darbo patirtis	2016-2017 m. Danske Bank A/S Lithuanian branch – Funkcinė vadovė. Stambių verslo klientų pinigų plovimo prevencijos departamentas 2012-2016 m. Baltpool UAB – generalinė direktorė, valdybos narė 2010-2012 m. AB bankas Finasta – kapitalo rinkų departamento direktorė Nuo 2005 m. iki 2012 m. užimtos pareigos Finasta FMĮ AB, AB bankas Finasta bei UAB „Finasta investicijų valdymas“ (šiuo metu UAB „INVL Asset Management“) grupėje
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB FMI „INVL Finasta“ – valdybos narė



Vytautas Bakšinskas – Investicinio komiteto narys,
Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Darbo patirtis	Nuo 2017 - UAB „INVL Asset Management“ Nekilnojamojo turto fondo valdytojas valdytojas 2016 – 2016-12-31 – UAB „Dizaino institutas“ direktorius 2016 – 2016-12-31 – UAB „Variagis“ direktorius 2014 – 2016-12-31 – UAB „Riešės investicija“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Tripolio valda“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Paralelių valda“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Dipolio valda“ direktorius 2013 – 2016-12-31 – UAB „Etanija“ direktorius 2012 – 2016-12-31 – UAB „Justiniškių valda“ direktorius 2011 – 2016-12-31 – UAB „Inreal valdymas“ nuomos skyriaus vadovas 2015-06 – 2016-01 – UAB „Elniakampio namai“ direktorius 2014-03 – 2016-06 – UAB „Akvilas“ direktorius 2014-03 – 2015-07 – UAB „Aikstentis“ direktorius 2014-03 – 2015-07 – UAB „Trakų kelias“ direktorius 2013-01 – 2013-02 – UAB „Naujoji švara“ projektų vadovas 2010-04 – 2013-02 – UAB „Sago“ projektų vadovas 2008-11 – 2011-08 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovas 2007-01 – 2008-10 – UAB „Inreal valdymas“ projektų vadovo asistentas
----------------	--

Tęsinys kitame puslapyje

Atkelta iš ankstesnio puslapio

Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „Proprietas“ – direktorius (nuo 2018 m. sausio 2 d.)
	Andrius Daukšas – Investicinio komiteto narys, Investicijų valdytojas
Išsilavinimas, kvalifikacija	Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2016 m. gruodžio 22d. – UAB „INVL Asset Management“ Investicijų valdytojas 2016 m. sausio 3d. – 2016 m. gruodžio 21 d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktoriaus pavaduotojas 2014 m. gruodžio – 2016 m. sausio 3d. – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius 2010 m. kovo – 2016 m. gruodžio 21 d. – „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2008-2010 m. banko „Finasta“ Išdo departamento direktorius 2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	Tiesiogiai: akcijų – 5 000 vnt.*; įstatinio kapitalo ir balsų – 0,04 proc. *Akcijų vienetų skaičius pateiktas po įgyvendinto bendrovės akcijos nominalios vertės keitimo iš 0,29 euro į 1,45 euro, kuris užbaigtas 2018 m. sausio 24 d.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB „Proprietas“ – direktorius (iki 2017 m. gruodžio 31 d.) UAB „Inservis“ – valdybos narys UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos narys, direktorius UAB „Jurita“ – valdybos narys UAB „Kelio ženklai“ – valdybos narys AB „Informacinio verslo paslaugų įmonė“ – valdybos narys

13 Informacija apie Bendrovės audito komitetą

„INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų nepriklausomų narių. Audito komiteto narius Bendrovės akcininkų ar valdymo įmonės teikimu renka ir atšaukia visuotinis akcininkų susirinkimas. Audito komitetas renkamas ketverių metų kadencijai.

Pagrindinės Audito komiteto funkcijos:

- teikti Valdymo įmonei rekomendacijas, susijusias su Bendrovės išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis;
- stebėti Bendrovės išorės audito atlikimo procesą;
- stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų;
- stebėti Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą;
- stebėti su Bendrovės valdymu tiesiogiai susijusių Valdymo įmonės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti dedikuotos Bendrovės valdymui vidaus audito funkcijos poreikį;

- stebėti, ar Valdymo įmonės vadovai, kiek tai tiesiogiai susiję su Bendrovės valdymu, tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ar pastabas.
- Audito komitetas apie savo veiklą atsiskaito Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą už veiklą per paskutinius finansinius metus.

Audito komiteto narys turi teisę atsistatydinti pateikęs apie tai rašytinį pranešimą Valdymo įmonei prieš 14 (keturiolika) dienų. Valdymo įmonė, gavusi Audito komiteto nario pranešimą apie atsistatydinimą ir įvertinusi visas su tuo susijusias aplinkybes, gali priimti sprendimą arba sušaukti neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuris išrinktų naują Audito komiteto narį, arba klausimą dėl Audito komiteto nario rinkimų atidėti iki artimiausio Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo. Naujas narys bet kuriuo atveju renkamas iki veikiančio Audito komiteto kadencijos pabaigos.

13.1. AUDITO KOMITETO DARBO TVARKA:

Audito komitetas apie savo veiklą informuoja Bendrovės eilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą.

Audito komitetas yra kolegialus organas, sprendimus priimančias posėdžių metu. Audito komitetas gali priimti sprendimus ir jo posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja abu komiteto nariai. Sprendimas yra priimtas, kai už jį balsuoja abu Audito komiteto nariai. Audito komiteto narys savo valią – už ar prieš balsuojamą sprendimą, su kurio projektu jis susipažinęs, gali pranešti balsuodamas iš anksto raštu. Balsavimui raštu prilyginamas balsavimas telekomunikacijų galiniais įrenginiais, jeigu yra užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti parašą.

Audito komitetų posėdžių sušaukimo iniciatyvos teisę turi abu Audito komiteto nariai. Apie šaukiamą posėdį, jame numatomus svarstyti klausimus bei siūlomus sprendimų projektus kitas Audito komiteto narys informuojamas ne vėliau kaip prieš tris darbo dienas raštu (el. paštu arba faksu). Audito komiteto posėdžiai neprotokuojami, o priimtus sprendimus pasirašo abu komiteto nariai. Kai abu Audito komiteto nariai balsavo raštu, sprendimą surašo ir pasirašo Valdymo įmonės paskirtas Audito komiteto sekretorius. Sprendimas turi būti surašytas ir pasirašytas ne vėliau kaip per septynias dienas nuo Audito komiteto posėdžio dienos.

Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviešti Valdymo įmonės vadovą, valdybos narius (narį), vyriausiąjį finansininką, darbuotojus, tiesiogiai atsakingus už Bendrovės finansus, apskaitą ir išdo klausimus bei išorės auditorius. Už darbą Audito komitete jo nariams gali būti mokamas atlyginimas. Audito komiteto narių atlyginimą tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas, nustatydamas maksimalų vienos valandos atlyginimą.

Bendrovės audito komitetas savo veikloje vadovaujasi 2017 m. balandžio 11 d. visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintomis audito komiteto nuostatais (toliau gali būti vadinamos Nuostatais). Nuostatai paskelbti Bendrovės internetiniame puslapyje skiltyje *Investuotojams*.

13.2. BENDROVĖS AUDITO KOMITETO NARIAI

2016 m. lapkričio 10 d. vykusiam akcininkų susirinkime bendrovės audito komiteto nariais buvo išrinkti UAB „Legisperitus“ teisininkė Danutė Kadanaitė ir UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas (nepriklausomas audito komiteto narys).

2017 m. balandžio 11 d. vykusiam akcininkų susirinkime Bendrovės audito komiteto nariai D. Kadanaitė ir T. Bubinas buvo atšaukti iš audito komiteto ir į audito komitetą išrinkti UAB „Moore Stephens Vilnius“ partnerė ir auditorė Dangutė Pranckėnienė ir T. Bubinas ketverių metų kadencijai. Abu nariai yra nepriklausomi, pateikę savo nepriklausomumo patvirtinimą įrodančią pažymą.



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2017 – 2021 m. (atšauktas ir perrinktas 2017 m. balandžio 11 d. vykusio Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu)
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 – 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 – 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius 2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius 2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims 2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius 1999 - 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas 1994 - 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-



Danguolė Pranckėnienė – nepriklausoma audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2017 – 2021 m. (išrinkta 2017 m. balandžio 11 d. Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu)
Išsilavinimas, kvalifikacija	1995 - 1996 m. Vilniaus Gedimino Technikos universitetas, Verslo administravimo magistras 1976 - 1981 m. Vilniaus universitetas, Ekonomikos magistro laipsnis The International Coach Union (ICU), profesionalios koučerės vardas, pažymėjimo Nr. LT-51. Lietuvos Respublikos Finansų ministerija, auditoriaus vardas, pažymėjimo Nr. 000345.
Darbo patirtis	Nuo 1997 m. UAB „Moore Stephens Vilnius“ (ankstesnis pavadinimas „Verslo auditas“) – partnerė 1996 – 1997 m. UAB „Deloitte & Touche“ – audito vadybininkė 1995 – 1996 Vilniaus Gedimino Technikos universitetas – lektorė 1982 – 1983 m. Vilniaus universitetas – lektorė
Turimos „INVL Baltic Real Estate“ akcijos	-

14 Informacija apie emitento sumokėtą valdymo mokestį, priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdymo organams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankui AB „INVL Baltic Real Estate“ išdavus uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, „INVL Baltic Real Estate“ valdybos ir vadovo įgaliojimai yra perduoti turto valdymo bendrovei „INVL Asset Management“.

Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis (toliau – Valdymo mokestis) yra atlygis už Bendrovės turto valdymą, kuris turi būti mokamas už kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį. 2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės akcininkų susirinkimo sprendimu, Valdymo mokestis už visą kalendorinių metų ketvirtį sumažėjo nuo 1,5 proc. iki 1 proc. ir siekia iki 0,375 proc. nuo Bendrovės vidutinės svertinės kapitalizacijos. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis įstatuose nustatyta tvarka. Per ataskaitinį laikotarpį Valdymo įmonei buvo priskaičiuota 296 tūkst. eurų valdymo mokesčio bei 386 tūkst. eurų mokėtino sėkmės mokesčio.

Valdymo įmonės valdybos nariai ir investicinio komiteto nariai negauna atlygio už šias pareigas, jiems yra mokamas darbo užmokestis numatytas pagal darbo sutartį su Valdymo įmone.

Ataskaitiniu laikotarpiu Bendrovės valdymo organams, kurie išvardinti šio pranešimo 11 skyriuje, išmokėta 306 eurai dividendų, atskaičius mokesčius. Bendrovės valdymo organams nebuvo perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjemų valdymo organams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės valdymo organams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės „INVL Baltic Real Estate“ valdymo organams, direktoriui tantjemų neskyrė.

Per 2017 metus Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų atlygį (2016 m. – atitinkamai sumokėjo 12 tūkst. eurų ir 10 tūkst. eurų, 2015 m. – atitinkamai sumokėjo 13 tūkst. eurų ir 9 tūkst. eurų, 2014 m. – atitinkamai 9 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų).

„INVL Baltic Real Estate“ buhalterinės apskaitos paslaugas bei su buhalterinės apskaita susijusių dokumentų rengimą teikia bendrovė AB „Invalda INVL“ pagal 2013 m. liepos 1 d. sutartį Nr. 20130701/20 (2017 m. sausio 2 d. redakcija).

V. KITA INFORMACIJA

15 Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

„INVL Baltic Real Estate“ yra pasirašiusi sutartis su šiais viešosios apyvartos tarpininkais:

- AB „Šiaulių bankas“ (Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, tel. (8 5) 203 2233) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo, sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos ir paslaugų sutartį dėl dividendų mokėjimo.
- AB SEB bankas (Gedimino pr. 12, Vilnius, tel. (8 5) 268 2800) - sutartį dėl depozitoriumo paslaugų.

16 Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

„INVL Baltic Real Estate“ nėra įsteigusi filialų ar atstovybių.

17 Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamiumi ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su UTIB „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu. Pateikiame tik pagrindines rizikas bei jų aprašymus. Išsamus rizikų sąrašas yra skelbiamas Bendrovės internetiniame tiklalapyje.

17.1. BENDRI VERSLO SRITIES, KURIOJE VEIKIA GRUPĖ, RIZIKOS VEIKSNIAI

Rizikos veiksnys, susijęs su Bendrovės teisinio statuso pasikeitimu.

2016 m. gruodžio 22 d. Bendrovei gavus LB Licenciją, Bendrovė pradėjo veikti vadovaudamasi ne tik Akcinių bendrovių ir Vertybinių popierių įstatymais ir kitais susijusiais teisės aktais, kaip tai buvo iki Licencijos gavimo, tačiau taip pat vadovaudamasi Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu ir kitais susijusiais teisės aktais, kurie numato tam tikras specifines pareigas dėl Bendrovės akcininkų interesų gynimo ir tam tikrus veiklos apribojimus, pvz., Bendrovė gali investuoti jos valdomas lėšas laikydamosi Bendrovės investavimo strategijos reikalavimų, kai kurie taikytinų teisės aktų apribojimai taikomi Bendrovei dėl investicijų, jų diversifikavimo, valdymo ir kt. Be to, Bendrovės veiklos išlaidos gali padidėti dėl reikalavimų periodiškai vykdyti turto vertinimą, laikyti Bendrovės turtą Depozitoriume ir kt. Taip pat investicijos į Bendrovės (turinčios Licenciją) Akcijas yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Bendrovė negali garantuoti, jog akcininkai atgaus investuotas lėšas. Be to, paminėtina, kad Bendrovės Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y. akcininkas negali reikalauti, kad Bendrovė arba Valdymo įmonė išpirktų Akcijas. Tačiau Bendrovės akcininkas turi galimybę parduoti Bendrovės Akcijas antrinėje rinkoje.

Bendroji rizika

Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė gali svyruoti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendros ekonominės padėties, nekilnojamo turto nuomos ir pardavimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilgoju laikotarpiu tam, kad investitorius galėtų išvengti trumpalaikės kainų svyravimo rizikos. Investicijos į nekilnojamą turtą susijusios su aukštesne, nei vidutine rizika. Investicijas atlikus nepelningai ar susiklosčius kitoms nepalankios aplinkybėms (negalėjimas laiku sumokėti kreditoriams), Bendrovei gali būti iškeltos bankroto procedūros. Akcijų išpirkimas yra ribotas, t. y. akcininkas negali reikalauti, kad Bendrovė ar Valdymo įmonė, kuri perėmė valdymą, išpirktų Akcijas. Tačiau akcininkas turės galimybę parduoti Akcijas antrinėje rinkoje.

Nekilnojamojo turto vystymo rizika

Bendrovės vystomi nekilnojamojo turto projektai gali užtrukti ilgiau nei planuota arba kainuoti daugiau nei planuota, dėl ko gali sumažėti Bendrovės investicijų grąža. Valdydama šią riziką Bendrovė skirs pakankamai resursų nekilnojamojo turto vystymo projektų biudžetų bei vykdymo terminų kontrolei.

Inflacijos bei defliacijos rizika

Egzistuoja rizika, kad esant inflacijai Akcijos vertė augs lėčiau nei infliacija, kas lemtų mažesnę nei infliacija grąžą. Tokiu atveju Bendrovės akcijas rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš akcijų vertės padidėjimo gali būti mažesnė nei tikėtasi. Defliacijos atveju kiltų rizika, kad Bendrovės investicijų vertė sumažės dėl bendrojo kainų lygio mažėjimo.

Makroekonominė aplinka

Nekilnojamo turto plėtra yra linkusi atkartoti bendruosius makroekonominės aplinkos pokyčius. Palūkanos, nedarbas, infliacija, privatus vartojimas, kapitalo išlaidos ir kiti makroekonominiai veiksniai daro reikšmingą įtaką nekilnojamo turto plėtrai, taigi, ir Grupės potencialiam pelnui.

Palankūs poslinkiai makroekonominėje aplinkoje didina nekilnojamo turto paklausą, leidžia nekilnojamo turto bendrovėms didinti nekilnojamo turto nuomos įkainius ir kitas kainas, susijusias su Grupės veikla. Nepalankūs poslinkiai didina spaudimą nekilnojamo turto kainų, nuomos įkainių ir pelningumo kritimui. Taigi, Grupės rezultatai priklauso nuo bendros makroekonominės aplinkos, ir neigiami jos pasikeitimai gali iššaukti būtinybę persvarstyti Grupės plėtros planus, mažinti Grupės turto kainą ir nuomą, ar sąlygoti kitus pokyčius, susijusius su Grupės turtu, kurie gali turėti ženklų neigiamą įtaką Grupės verslui, veiklos rezultatams, finansinei padėčiai ir pelningumui.

Nekilnojamo turto sektoriaus cikliškumas

Nekilnojamo turto plėtra yra cikliškas sektorius. Su nekilnojamu turtu susijusių sandorių skaičius ženkliai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamo turto ciklo etapo. Cikliškumas Baltijos šalyse buvo santykinai aukštas, nes po greito kainų augimo, sąlygotos pigaus finansavimo galimybių, sekė staigus nuosmukis ir finansinė krizė. Ateityje, Baltijos nekilnojamo turto rinka gali vėl atgauti prarastą augimą, dėl kurio vėl gali įvykti kainų lygio infliacija, po kurios sektų rinkos perkaitimas ir spaudimas mažinti kainas, ir taip prasidėtų naujas nekilnojamo turto ciklas.

17.2. GRUPEI BŪDINGI RIZIKOS VEIKSNIAI

Vadovybės ir žmogiškųjų išteklių rizika.

Bendrovės investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonėje už Bendrovės valdymą atsakingų žmonių priimtų sprendimų bei nuo minėtų žmonių patirties ir sugebėjimų. Nėra garantijų, kad tie patys asmenys visą laiką bus atsakingi už Bendrovės valdymą, tačiau bus dedamos pastangos, kad Bendrovės veikla visą laiką rūpintųsi atitinkamą kvalifikaciją turintys asmenys.

Priklausomybė nuo išorinio finansavimo

Šiuo metu Grupės pinigų įplaukos yra pakankamos finansuoti operacines pinigų išmokas bei mokėti mėnesines banko paskolų grąžinimo įmokas ir palūkanas. Tačiau tolimesnei Grupės veiklos plėtrai reikės ženklų kapitalo indėlių, siekiant finansuoti kapitalo išlaidas. Dėl šios priežasties, nesant tinkamo išorinio finansavimo, gali būti ribojami Grupės augimo planai, ir ji gali atsidurti nepalankioje konkurencinėje padėtyje, lyginant su tinkamai finansuojamomis analogiškoms organizacijomis. Nepavykus gauti išorinio finansavimo, gali prireikti priverstinai parduoti turtą nepalankiomis kainomis, ar netgi paskelbti bankrotą, kas gali turėti esminės neigiamos įtakos Grupės verslui, veiklos rezultatams ar finansinei padėčiai bei sunaikinti akcininkų turto vertę.

Rizika, susijusi su nuomos sutartimis

Grupės nuomos sutartis galima padalinti į dvi kategorijas: neatšauktinos fiksuotos trukmės nuomos sutartys, ir atšauktinos nuomos sutartys, sudarytos konkrečiai nenurodytam laikotarpiui. Atšauktinų nuomos ir sub-nuomos sutarčių atveju, nuomininkai, norėdami atšaukti nuomos sutartį, privalo pranešti administratoriui apie tai prieš 1-12 mėnesius ir sumokėti 1-6 mėnesių nuompinigių dydžio baudą. Neatšauktinų nuomos ir sub-nuomos sutarčių atveju nuomininkai privalo sumokėti baudą, lygią nuompinigiams, gautiniams per likusįjį nuomos laikotarpį.

Grupė sieks naudoti abi sutarčių rūšis, priklausomai nuo padėties rinkoje ir atitinkamo turto. Nepaisant to, yra pavojus, kad didelius skaičius nuomos sutarčių, sudarytų konkrečiai nenurodytam laikotarpiui, gali būti nutrauktas per trumpą laikotarpį. Grupė siekia pratęsti fiksuotos trukmės nuomos sutartis lanksčiai bendradarbiaudama su nuomininkais. Tačiau nėra garantijų, kad Grupei tai sėkmingai pavyks. Siekdama užkirsti kelią nuomininkams nutraukti nuomos sutartis, Grupė taip pat gali būti priversta sutikti mažinti nuomos mokesčius. Grupei mokėtinų nuompinigių sumažinimas pagal didelį nuomos sutarčių skaičių ir/ar didelio skaičiaus nuomos sutarčių nutraukimas vienu metu gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai.

Pasikliovimas Bendrovės turto administratoriumi

2013 m. sausio 2 d. Bendrovė sudarė sutartį su trečiąja šalimi dėl Bendrovės turto portfelio valdymo ir turto administravimo paslaugų. Sutartis baigė galioti 2018 m. sausio 1 d., Bendrovės dukterinei įmonei UAB „Proprietas“ ir Bendrovei pasirašius

turto administravimo sutartį. Išsamus pastatų, administruojamų pagal šią sutartį sąrašas, yra pateiktas bendrovės konsoliduoto metinio pranešimo 2.3 skirsnyje Investavimo apribojimai. Remiantis šia sutartimi, trečia šalis, kaip turto administratorius, įsipareigoja didinti Bendrovės vertę ir išlaikyti aukštą paslaugų, teikiamų pastatų nuomininkams ir darbuotojams, kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, su administratoriumi gali būti sudarytos naujos sutartys mažiau palankiomis sąlygomis, kurios gali tiesiogiai įtakoti Bendrovės sąnaudų padidėjimą.

Palūkanų rizika

Kyla rizika, kad greito pasaulio ekonomikos atsigavimo atveju ar padidėjus infliacijai, centriniai bankai didins palūkanas ir dėl to brangs paskolų, susijusių su Bendrovės investicijomis, aptarnavimas, todėl gali sumažėti Bendrovės investicijų vertė. Siekiant išvengti šios rizikos, Valdymo įmonė sieks, kad Bendrovė gautų daugumą paskolų su fiksuotomis palūkanomis. Jeigu tai atrodytų būtina, Bendrovė apdraus palūkanų riziką sudarydama atitinkamos sandorius.

Be to, palūkanų rizika pagrįdė apima paskolas su kintamomis palūkanomis. 2014 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė ir AB Šiaulių Bankas AB sudarė kredito sutartį dėl EUR 15,35 milijono Eur kredito (2016 m. sausio 29 d. kreditas buvo padidintas 4,5 milijonais eurų) su kintamomis palūkanomis – 6 mėnesių EURIBOR ir fiksuota marža. Be to, 2015 m. liepos 15 d. dukterinė bendrovė Dommo Biznesa Parks SIA ir ABLV Bank AS sudarė kredito sutartį, kurios suma 3 milijonai, su kintama palūkanų norma – 3 mėnesių EURIBOR ir fiksuota marža. Augančios palūkanos didina Grupės skolos aptarnavimo sąnaudas, kurios mažina investicijų grąžą. Jeigu bus būtina, Grupė valdys palūkanų riziką sudarydama išvestinių finansinių priemonių sutartis.

Sverto rizika

Sverto rizika susijusi galimu nekilnojamo turto objektų, įsigytu su skolintais pinigais, nuvertėjimu. Kuo didesnis svertas, tuo aukštesnė šios rizikos tikimybė. 2017 m. gruodžio 31 d. Grupės įsiskolinimų dydis sudarė 38,5 % nuo jos investicinio turto rinkos vertės (2016 m. gruodžio 31 d. 41%).

Kredito rizika

Bendrovė yra suteikusi ir gali suteikti paskolas kitoms bendrovėms, todėl, pablogėjus šių bendrovių finansinei būklei, yra rizika, kad Bendrovė neatgaus visų jos suteiktų paskolų.

Likvidumo rizika

Tai yra rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kai tampa sunku parduoti turtą pageidaujamu metu už pageidaujamą kainą. Siekdama suvaldyti šią riziką, Bendrovė nuolatos stebės nekilnojamo turto rinką, iš anksto pasirengs turto pardavimo procesui, ir šiuo būdu sumažins likvidumo riziką. Įsigydami akcijas akcininkai taip pat prisiima vertybinių popierių likvidumo riziką – jeigu kristų Akcijų paklausa ar akcijos būtų išbrauktos iš vertybinių popierių biržų prekybos sąrašo, investitoriams būtų sunku jas parduoti. Pablogėjus Bendrovės finansinei padėčiai, gali sumažėti Akcijų paklausa ar kaina. Likvidumo rizika taip pat apima pinigų srauto sutrikdymo riziką, kuri gali kilti Bendrovei dėl pavėluotų mokėjimų ir/ar visiško piniginių įsipareigojimų nevykdymo nuomininkams tapus nemokiais.

Bendra investicijų rizika

Investicijų į nekilnojamą turtą vertė gali kisti trumpuoju laikotarpiu, priklausomai nuo bendrų ekonominių sąlygų, nekilnojamo turto nuomos ir pirkimo kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų, kt. Investicijos į nekilnojamą turtą turėtų būti vykdomos vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu, kad investitorius galėtų išvengti kainų svyravimo trumpuoju laikotarpiu. Investavimas į nekilnojamą turtą yra susijęs su didesne, nei vidutine rizika. Grupės nepasiteisinsios investicijos ar investicijos, atliktos neigiamoje aplinkybių įtakoje (negalėjimas sumokėti kreditoriams), gali daryti reikšmingą poveikį Grupės veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai, ar, blogiausio scenarijaus atveju, nulemti bankroto procedūros inicijavimą.

Investicijų diversifikacijos rizika

Tai yra rizika, kad viena bloga investicija gali daryti didelį poveikį Bendrovės rezultatams. Siekdama sumažinti šią riziką, Bendrovė savo portfelyje turės pakankamą skaičių įvairių nekilnojamo turto objektų ir šiuo būdu išlaikys tinkamą diversifikacijos lygį.

Nuomininkų rizika

Bendrovė sieks išnuomoti nekilnojamo turto objektus kaip galima aukštesnėmis kainomis. Nors šiuo metu nuompinigiai mokami laiku (nuomininkų nepadengti įsipareigojimai šiuo metu yra labai nedideli ir nėra reikšmingi Bendrovės veiklai), yra rizika, kad pasikeitus (pablogėjus) nuomininkų ekonominei padėčiai, nuomininkai nevykdys savo įsipareigojimų – tai turėtų neigiamos įtakos Bendrovės pelno ir pinigų srautams. Dėl laiku nevykdomos didelės įsipareigojimų dalies gali sutrikti Bendrovės įprastinė veikla, gali prireikti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie nevisuomet gali būti prieinami. Nepavykus uždirbti numatytų pajamų iš nuomos ar išlaikyti didelį pastatų užimtumo procentą, gali iškilti sąnaudų, kurių nekompensuoja nuolatiniai nuomininkai, problema. Ši rizika gali pasireikšti ženkliai nuomojamų patalpų pasiūlos padidėjimu ir paklausos sumažėjimu, nuomos kainų kritimu. Nepavykus išnuomoti patalpų už planuojamas kainas ar planuotomis apimtimis, taip pat nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Bendrovės pajamos gali sumažėti, o fiksuotos sąnaudos - likti tokios pačios. Atitinkamai, sumažėtų Bendrovės pelnas.

Bendrovės turto vertinimo rizika

Bendrovės turtas bus vertinamas pagal Įstatuose nustatytas pagrindines taisykles bei Apskaitos politiką. Bendrovės turimo turto vertinimą atliks du turto vertintojai, tačiau toks turto vertinimas yra tik turto vertės nustatymas, kuris automatiškai nereiškia tikslios Bendrovės turimos investicijos realizavimo kainos, kuri priklauso nuo daugelio aplinkybių, pavyzdžiui, ekonominių ir kitų nekontroliuojamų sąlygų. Taigi Bendrovės turimų investicijų realizavimo kaina gali būti didesnė arba mažesnė nei turto vertintojo nustatyta turto vertė.

Konkurencijos rizika

Bendrovė, investuodama į investavimo objektus, konkuruos su kitais investuotojais, įskaitant, bet neapsiribojant, kitomis investicinėmis bendrovėmis ar nekilnojamojo turto investiciniais fondais. Taigi egzistuoja rizika, jog konkurencija su kitais investuotojais reikalaus, kad Bendrovė sudarytų sandorius mažiau palankiomis sąlygomis nei būtų kitais atvejais.

17.3. RIZIKOS VEIKSNIAI, SUSIJĘ SU BENDROVĖS AKCIJOMIS (INVESTICIJAS Į JAS)

Rinkos rizika

Įsigyjant Akcijas prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių Akcijų kainos pokyčių rinkoje. Akcijų kainos kritimą gali lemti neigiami Bendrovės turto vertės bei pelningumo pokyčiai, bendros akcijų rinkos tendencijos regione ir pasaulyje. Prekyba Akcijomis gali priklausyti nuo maklerių ir analitikų komentarų bei skelbiamų nepriklausomų analizių apie Bendrovę ir jos veiklą. Analitikams pateikus nepalankią nuomonę apie akcijų perspektyvas, tai gali neigiamai paveikti ir Akcijų kainą rinkoje. Neprofesionaliems investuotojams vertinant akcijas patariama kreiptis pagalbos į viešosios apyvartos tarpininkus arba kitus šios srities specialistus.

Dividendų mokėjimo rizika

Egzistuoja rizika, kad Bendrovė nemokės dividendų. Sprendimas mokėti dividendus priklausys nuo veiklos pelningumo, pinigų srautų, investicinių planų bei bendros finansinės situacijos ir kitų aplinkybių.

Emitento Akcijų likvidumas nėra garantuojamas

Gali būti, kad jei investuotojas nori skubiai parduoti Emitento vertybinius popierius (ypač didelę jų dalį), jų poreikis biržoje nebus pakankamas. Dėl to akcijų pardavimas gali užtrukti ilgiau ar investuotojas gali būti priverstas parduoti akcijas žemesne kaina. Analogiškos pasekmės gali iškilti pašalinus Bendrovės akcijas iš Nasdaq antrino sąrašo. Be to, jei Bendrovės finansinė padėtis pablogės, Bendrovės akcijų poreikis ir tuo pačiu jų kaina gali sumažėti.

17.4. INFORMACIJA APIE RIZIKOS MASTĄ BENDROVĖJE IR JOS VALDYMĄ

Informacija apie rizikos mastą ir jos valdymą atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2017 metų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte 3 punkte.

17.5. ĮMONIŲ GRUPĖS VIDAUS KONTROLĖS IR RIZIKOS VALDYMO SISTEMŲ, SUSIJUSIŲ SU KONSOLIDUOTŲJŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ SUDARYMU, PAGRINDINIAI POŽYMAI

Bendrovės konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimą, vidaus kontrolės ir finansinės rizikos valdymo sistemas, teisės aktų, reglamentuojančių konsoliduotųjų finansinių ataskaitų sudarymą, laikymąsi prižiūri Audito komitetas.

Bendrovės valdymo įmonė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo priežiūrą bei galutinę jų peržiūrą. Šių funkcijų tinkamam vykdymui valdymo įmonė yra pasitelkusi išorinį atitinkamų paslaugų teikėją. Valdymo įmonė, kartu su apskaitos paslaugų teikėju nuolat peržiūri Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), kad finansinėse ataskaitose būtų laiku įgyvendinti visi TFAS pokyčiai, analizuoja bendrovės ir grupės veiklai reikšmingus sandorius, užtikrina informacijos surinkimą iš grupės įmonių bei savalaikį ir teisingą tos informacijos apdorojimą ir paruošimą finansinei atskaitomybei, periodiškai informuoja bendrovės valdybą apie finansinės atskaitomybės rengimo darbų eigą.

18 Emitento ir įmonių grupės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su socialine atsakomybe, aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija**18.1. ATSAKINGO VERSLO VEIKSMAI BENDROVĖJE**

Bendrovės valdymas yra perduotas turto valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, pastaroji savo veikloje taiko lygių galimybių politiką, kurioje apibrėžia, jog Bendrovė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat teikiamos vienodos lengvatos neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, ketinimą turėti vaikų, narysčių politinėje partijoje ar asociacijoje.

UAB „INVL Asset Management“ 2017 m. viduryje prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų atsakingo investavimo principų PRI (angl. k. Principles for responsible investment). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje.

PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksnius į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.

18.2. DARBUOTOJAI

2017 m. pabaigoje, kaip ir 2016 m. pabaigoje, „INVL Baltic Real Estate“ darbuotojų neturėjo, 2015 m. pabaigoje bendrovėje dirbo 2 darbuotojai. Darbuotojų skaičius pakito dėl bendrovės teisinės formos pasikeitimo, kadangi gavusi UTIB licenciją bendrovė valdymą ir visas funkcijas, kurias anksčiau atlikdavo bendrovė darbuotojai, perdavė valdymo įmonei.

„INVL Baltic Real Estate“ ir portfelio bendrovių darbuotojų skaičius 2017 m. buvo 6, 2016 m. bei 2015 m. – 4.

19 Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo

Susitarimų tarp bendrovės ir valdymo įmonės valdybos narių, taip pat valdymo įmonės darbuotojų, numatančių kompensacijas jiems atsistatydinus ar juos atleidus be pagrįstos priežasties, taip pat jei jų darbas baigtųsi dėl bendrovės kontrolės pasikeitimo, nėra.

20 Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

2017 m. pagrindinės Bendrovės investicijos buvo skirtos „Vilniaus Vartų“ verslo centro rekonstrukcijos bei nuomininkų poreikių pritaikymui. Per 2017 m. buvo investuota 2 339 tūkst. EUR suma.

21 Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei

2017 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

22 Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2017 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašto 20 punkte.

23 Informacija apie per ataskaitinį laikotarpį emitento vardu sudarytus žalingus sandorius

2017 metais emitento vardu nebuvo sudaryta žalingų sandorių (neatitinkančių bendrovės tikslų, esamų įprastų rinkos sąlygų, pažeidžiančių akcininkų ar kitų asmenų grupių interesus ir pan.), turėjusių ar ateityje galinčių daryti neigiamą įtaką emitento veiklai ir veiklos rezultatams bei sandorių, esant interesų konfliktui tarp valdymo įmonės vadovų, investicinio komiteto narių, kontroliuojančių akcininkų ar kitų susijusių šalių pareigų emitentui ir jų privačių interesų ir kitų pareigų.

24 Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2017 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

25 Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų. 2017 m. bendrovės ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą atliko bendrovė „PricewaterhouseCoopers“. Ją 2015, 2016 ir 2017 metų metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti akcininkai išrinko 2015 m. rugpjūčio 10 d. įvykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tame pačiame susirinkime akcininkai nustatė 10 500 eurų (dešimt tūkstančių penki šimtai eurų) plius PVM atlyginimą už kiekvienų metų metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą.

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300
Faksas	(8 5) 239 2301
Elektroninis paštas	vilnius@lt.pwc.com
Interneto tinklapis	www.pwc.com/lt

Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

25.1. lentelė. Paslaugos, kurias audito įmonė „PricewaterhouseCoopers“ suteikė Bendrovei ir Grupei per 2017 m.

Tūkst. EUR	Grupė 2017	Bendrovė 2017
Finansinių ataskaitų audito paslaugos pagal sutartis	10 500	10 500
Užtikrinimo ir kitų susijusių paslaugų sąnaudos	9 000	9 000
Konsultacijų mokesčių klausimais sąnaudos	-	-
Kitų paslaugų sąnaudos	-	-
Iš viso	19 500	19 500

26 Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa „INVL Baltic Real Estate“ 2017 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje www.invlbalticrealestate.com.

26.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2017-02-03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-02-10	Iš „INVL Baltic Real Estate“ investicinio komiteto traukiasi E. Damulis
2017-03-20	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2017-03-20	Audituoti SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. grupės rezultatai
2017-03-20	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė
2017-03-24	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-03-24	2017 balandžio 11 d. vyksiančio visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės papildymas
2017-03-29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-04-11	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2017-04-11	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. metinė informacija
2017-04-28	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2017 m. trijų mėnesių neaudituoti veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka
2017-04-28	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė
2017-05-03	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė depozitoriumo paslaugų sutarties pakeitimą
2017-05-08	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-05-11	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-05-19	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-05-23	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-06-14	INVL Baltic Real Estate pristatymas renginyje "CEO Meets Investors"
2017-06-19	Pranešimas apie vadovų sandorius
2017-07-27	„INVL Baltic Real Estate“ pasirašė sutartį dėl objekto Kirtimų gatvėje pardavimo
2017-08-16	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2017 m. šešių mėnesių tarpinė informacija
2017-08-16	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė
2017-10-30	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ 2017 m. 9 mėnesių neaudituoti veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka
2017-10-30	Skelbiama SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ grynujų aktyvų vertė
2017-12-07	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2017-12-21	„Invalda INVL“ ketina perleisti dalį „INVL Baltic Real Estate“ akcijų
2017-12-28	„INVL Baltic Real Estate“ 2018-ųjų investuotojų kalendorius
2017-12-29	SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ neeilinio visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai

26.2. lentelė. Pranešimų apie bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2017 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)*	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2017-02-02	AB "Invalda INVL"	1 393	0,378	526,55	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-03-22	AB "Invalda INVL"	2 532	0,395	1000,14	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-03-23	AB "Invalda INVL"	1 345	0,392	527,24	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-03-23	AB "Invalda INVL"	1 187	0,386	458,18	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-03-24	AB "Invalda INVL"	1 196	0,392	468,83	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-03-24	AB "Invalda INVL"	1 355	0,391	529,81	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-03-27	AB "Invalda INVL"	2 863	0,392	1122,3	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-04	AB "Invalda INVL"	802	0,420	336,84	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-04	AB "Invalda INVL"	2 381	0,420	1000,02	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-04	AB "Invalda INVL"	160	0,420	67,2	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-04	AB "Invalda INVL"	119	0,420	49,98	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-08	AB "Invalda INVL"	4 021	0,414	1664,69	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-09	AB "Invalda INVL"	4 072	0,409	1665,45	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-10	AB "Invalda INVL"	1 763	0,413	728,12	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-10	AB "Invalda INVL"	771	0,413	318,42	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-16	AB "Invalda INVL"	2 502	0,419	1048,34	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-17	AB "Invalda INVL"	977	0,419	409,36	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-17	AB "Invalda INVL"	1 264	0,419	529,62	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)*	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2017-05-17	AB "Invalda INVL"	411	0,419	172,21	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-18	AB "Invalda INVL"	505	0,418	211,09	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-18	AB "Invalda INVL"	497	0,418	207,75	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-18	AB "Invalda INVL"	1 656	0,417	690,55	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-19	AB "Invalda INVL"	1 000	0,418	418	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-23	AB "Invalda INVL"	761	0,419	318,86	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-05-23	AB "Invalda INVL"	1 626	0,419	681,29	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-06-14	AB "Invalda INVL"	104	0,419	43,58	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2017-06-15	AB "Invalda INVL"	1 282	0,419	537,16	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

* Akcijos nominaliai vertė - 0,29 euro.

Paaiškinimai:

AUTO - reguliuojamoje rinkoje sudarius automatinio įvykdymo sandoris

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 proprietas@invl.com
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DOMMO SIA	Kodas 40003787271 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-12-05	nekilnojamojo turto valdymas	Tel. (8 5) 279 0601 breinfo@invl.com
DBP Invest SIA	Kodas 40103463830 Adresas Brīvības iela 74-3, Rīga, LV-1011 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-09-28	veiklos nevykdo	

2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi ir AB Nasdaq Vilnius listingavimo taisyklių 24.5. punktu, „INVL Baltic Real Estate“ atskleidžia, kaip laikosi AB Nasdaq Vilnius patvirtinto bendrovių, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamoje rinkoje, valdymo kodekso ir konkrečių jo nuostatų.

Nuo uždarojo tipo investicinės bendrovės veiklos licencijos išdavimo Bendrovės valdymas perduotas Valdymo įmonei, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos valdybos ir Bendrovės vadovo teisės ir pareigos perduodamos Valdymo įmonei.

Valdymo įmonė yra atsakinga už Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimą ir organizavimą, tinkamą viešai neatskleistos informacijos pranešimą teisės aktų nustatyta tvarka, Bendrovės veiklos organizavimą, tinkamą informacijos apie Bendrovės veiklą tvarkymą ir kitų Valdymo įmonei priskirtų funkcijų atlikimą.

Valdymo įmonėje, užtikrinant UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą, veikia vadovas, valdyba bei jos sprendimu sudarytas Investicinis komitetas (plačiau apie organų kompetencijas, sudarymą ir darbo tvarką aprašyta šio pranešimo IV skirsnyje „Emitento organai“).

Žemiau pateikiame informaciją apie tai, kaip laikomasi Bendrovių valdymo kodekso UTIB „INVL Baltic Real Estate“ valdymą perėmus Valdymo įmonei.

Informacija apie tai, kaip buvo laikomasi Bendrovių valdymo kodekso iki 2016 m. gruodžio 22 d. atitinka informaciją pateiktą 2015 m. metinio pranešimo 2 priede, su kuriuo galima susipažinti bendrovės internetiniame puslapyje.

Principai / rekomendacijos	Taip / Ne / Neaktualu	Komentaras
----------------------------	-----------------------------	------------

I principas: Pagrindinės nuostatos

Pagrindinis bendrovės tikslas turėtų būti visų akcininkų interesų tenkinimas, užtikrinant nuolatinį akcininkų nuosavybės vertės didinimą.

1.1. Bendrovė turėtų rengti ir viešai skelbti bendrovės plėtros strategiją ir tikslus, aiškiai deklaruodama, kaip ji planuoja veikti akcininkų interesais ir didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Bendrovė viešai atskleidžia informaciją apie įmonių grupės veiklą ir tikslus pranešimuose apie esminius įvykius, metinėje informacijoje, taip pat minėtą informaciją skelbia ir nuolat atnaujiną bendrovės internetiniame puslapyje.
1.2. Visų bendrovės organų veikla turėtų būti sukoncentruota į strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į poreikį didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Valdymo įmonės veikla koncentruota į bendrovės strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekį didinti akcininkų nuosavybę.
1.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdami kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams.	Taip	Bendrovėje priežiūros organas – stebėtojų taryba nėra sudaroma, o valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bei vadovaujantis bendrovės įstatais, yra sudarytas bendrovės Investicinis komitetas. Valdymo įmonė veikia siekdama kuo didesnės naudos bendrovei ir jos akcininkams.
1.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik bendrovės akcininkų, bet ir kitų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ta veikla susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.	Taip	Valdymo įmonė dalyvaudama bendrovės valdyme gerbia visų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų teises ir interesus.

II principas: Bendrovės valdymo sistema

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti strateginį vadovavimą bendrovei, efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą, tinkamą pusiausvyrą ir funkcijų pasiskirstymą tarp bendrovės organų, akcininkų interesų apsaugą.

2.1. Be Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytų privalomų organų – visuotinio akcininkų susirinkimo ir bendrovės vadovo,	Ne	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bei
---	----	---

rekomenduojama bendrovėje sudaryti tiek kolegialų priežiūros organą, tiek kolegialų valdymo organą. Kolegialių priežiūros ir valdymo organų sudarymas užtikrina valdymo ir priežiūros funkcijų aiškų atskyrimą bendrovėje, bendrovės vadovo atskaitomybę bei kontrolę, o tai savo ruožtu sąlygoja efektyvesnį ir skaidresnį bendrovės valdymo procesą.		vadovaujantis bendrovės įstatais, yra sudarytas bendrovės Investicinis komitetas. Stebėtojų taryba valdymo įmonėje nesudaroma.
2.2. Kolegialus valdymo organas yra atsakingas už strateginį vadovavimą bendrovei bei vykdo kitas esmines bendrovės valdymo funkcijas. Kolegialus priežiūros organas yra atsakingas už efektyvią bendrovės valdymo organų veiklos priežiūrą.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodytas funkcijas atlieka Valdymo įmonė.
2.3. Jeigu bendrovė nusprendžia sudaryti tik vieną kolegialų organą, rekomenduojama, kad tai būtų priežiūros organas, t.y. stebėtojų taryba. Tokiu atveju stebėtojų taryba yra atsakinga už efektyvią bendrovės vadovo vykdomų funkcijų priežiūrą.	Ne	Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma.
2.4. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus priežiūros organas turėtų būti sudaromas ir turėtų veikti III ir IV principuose išdėstyta tvarka. Jeigu bendrovė nuspręstų nesudaryti kolegialaus priežiūros organo, tačiau sudarytų kolegialų valdymo organą – valdybą, III ir IV principai turėtų būti taikomi valdybai, kiek tai neprieštarauja šio organo esmei ir paskirčiai.	Taip	Bendrovės valdymo funkcijas atlieka Valdymo įmonė, kuriai taikomi III ir IV principuose išdėstyti Principai, kiek tai neprieštarauja Valdymo įmonės sudarytų valdymo organų esmei ir paskirčiai.
2.5. Bendrovės valdymo ir priežiūros organus turėtų sudaryti toks valdybos narių (vykdomųjų direktorių) ir stebėtojų tarybos narių (direktorių konsultantų) skaičius, kad atskiras asmuo arba nedidelė asmenų grupė negalėtų dominuoti šiems organams priimant sprendimus.	Neaktuali	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdybą sudaro trys (3) nariai. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bei vadovaujantis bendrovės įstatais, yra sudarytas bendrovės Investicinis komitetas, turintis du (2) narius. Visi išvardinti su Bendrovės valdymo susiję asmenys (kolegialų valdymo organų nariai) yra savarankiški bei neturi kitų interesų, kiek tai susiję su bendrovės veikla, nei kaip naudos siekimas bendrovei bei jos akcininkams. Stebėtojų taryba valdymo įmonėje nesudaroma.
2.6. Direktoriai konsultantai arba stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems maksimaliais Lietuvos Respublikos teisės aktų leidžiamais intervalais, tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas. Taip pat turėtų būti numatyta galimybė juos atleisti, tačiau ta procedūra neturėtų būti lengvesnė už vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario atleidimo procedūrą.	Ne	Valdymo įmonėje stebėtojų taryba nesudaroma., direktorių konsultantų taip pat nėra.
2.7. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininku gali būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nepriklausomai ir nešališkai priežiūrai vykdyti. Kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, bet sudaroma valdyba, rekomenduojama, kad bendrovės valdybos pirmininkas ir bendrovės vadovas nebūtų tas pats asmuo. Buvęs bendrovės vadovas neturėtų būti tuoj pat skiriamas į visuotinio akcininkų susirinkimo	Neaktuali	Bendrovės valdymas yra perduotas Valdymo įmonei, kuri vykdo Bendrovės valdybos ir vadovo funkcijas. Valdymo įmonės valdybos sprendimu bei vadovaujantis bendrovės įstatais, yra sudarytas bendrovės Investicinis komitetas. Dėl bendrovės valdymo specifikos, visuotinis bendrovės akcininkų susirinkimas nerenka bendrovės valdybos pirmininko, o valdyba nerenka bendrovės vadovo, visuotinis bendrovės akcininkų susirinkimas

renkamo kolegialaus organo pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi priežiūros nešališkumui užtikrinti.		tvirtina valdymo sutartį tarp bendrovės ir valdymo įmonės.
III principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka		
Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka turėtų užtikrinti bendrovės smulkiųjų akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą.		
3.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo (toliau šiame principo – kolegialus organas) sudarymo mechanizmas turėtų užtikrinti, kad bus vykdoma objektyvi ir nešališka bendrovės valdymo organų priežiūra, taip pat tinkamai atstovaujami smulkiųjų akcininkų interesai.	Taip	Valdymo įmonė veikia objektyviai, nešališkai ir vienodai atstovauja visų akcininkų interesus.
3.2. Kandidatų į kolegialaus organo narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleista bendrovės akcininkams dar prieš visuotinį akcininkų susirinkimą, paliekant akcininkams pakankamai laiko apsispręsti, už kurį kandidatą balsuoti. Taip pat turėtų būti atskleistos visos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą (pavyzdinis jų sąrašas pateiktas 3.7 rekomendacijoje). Kolegialus organas turėtų būti informuojamas apie vėlesnius šiame punkte nurodytos informacijos pokyčius. Kolegialus organas kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.	Taip	Bendrovės valdymo sutartį su Valdymo įmone turi patvirtinti visuotinis akcininkų susirinkimas. Tačiau akcininkai nerenka Valdymo įmonės valdymo organų narių. Valdymo įmonė gali būti keičiama bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu.
3.3. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, turėtų būti nurodyta konkreti jo kompetencija, tiesiogiai susijusi su darbu kolegialiajame organe. Kad akcininkai ir investuotojai galėtų įvertinti, ar ši kompetencija ir toliau yra tinkama, kolegialus organas kiekviename bendrovės metiniame pranešime turėtų skelbti informaciją apie savo sudėtį ir apie konkrečią atskirų savo narių kompetenciją, tiesiogiai susijusią su jų darbu kolegialiajame organe.	Taip	Informacija apie bendrovės Valdymo įmonę ir jos vadovo (generalinio direktoriaus) išsilavinimą, darbo patirtį, kompetenciją, dalyvavimą kitų įmonių veikloje atskleidžiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, taip pat Valdymo įmonės bei bendrovės internetiniuose puslapiuose.
3.4. Siekiant išlaikyti tinkamą kolegialaus organo narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, kolegialaus organo sudėtis turėtų būti nustatyta atsižvelgiant į bendrovės struktūrą ir veiklos pobūdį ir periodiškai vertinama. Kolegialus organas turėtų užtikrinti, kad jo nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti. Audito komiteto nariai, kaip visuma, turėtų turėti naujausių žinių ir atitinkamą patirtį listinguojamų bendrovių finansų ir apskaitos ir (arba) audito srityse. Bent vienas iš atlyginimo komiteto narių turėtų turėti žinių ir patirties atlyginimų nustatymo politikos srityje.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonės valdybos nariai, vadovas (generalinis direktorius), bei sudaryto bendrovės Investicinio komiteto nariai turi pakankamai patirties savo funkcijoms atlikti. Audito komiteto nariai turi reikalingą patirtį. Atlyginimų komitetas valdymo įmonėje nesudaromas.
3.5. Visiems naujiems kolegialaus organo nariams turėtų būti siūloma individuali programa, skirta supažindinti su pareigomis, bendrovės organizacija bei veikla. Kolegialus organas turėtų atlikti metinį	Ne	Šiuo metu įgūdžių ir žinių patikrinimų Valdymo įmonės valdybos nariai ir vadovas (generalinis direktorius) neatlieka.

patikrinimą, kad būtų nustatytos sritys, kuriose jo nariams reikia atnaujinti savo įgūdžius ir žinias.		
3.6. Siekiant užtikrinti, kad visi su kolegialaus organo nariu susiję esminiai interesų konfliktai būtų sprendžiami tinkamai, į bendrovės kolegialų organą turėtų būti išrinktas pakankamas nepriklausomų narių skaičius.	Ne	Bendrovėje nėra vertinamas Valdymo įmonės valdybos narių nepriklausomumas, taip pat nėra nustatytas nepriklausomų narių pakankamumo sąvokos turinys.
3.7. Kolegialaus organo narys turėtų būti laikomas nepriklausomu tik tais atvejais, kai jo nesaisto jokie verslo, giminystės arba kitokie ryšiai su bendrove, ją kontroliuojančiu akcininku arba jų administracija, dėl kurių kyla ar gali kilti interesų konfliktas ir kurie gali paveikti nario nuomonę. Kadangi visų atvejų, kada kolegialaus organo narys gali tapti priklausomas, išvardyti neįmanoma, be to, skirtingose bendrovėse santykiai arba aplinkybės, susijusios su nepriklausomumo nustatymu, gali skirtis, o geriausia šios problemos sprendimo praktika susiklostys laikui bėgant, tai kolegialaus organo nario nepriklausomumo įvertinimas turėtų būti grindžiamas santykių ir aplinkybių turiniu, o ne forma. Pagrindiniai kriterijai nustatant, ar kolegialaus organo narys gali būti laikomas nepriklausomu, turėtų būti šie: 1. jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir paskutinius penkerius metus neturi būti ėjęs tokių pareigų; 2. jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės darbuotojas ir paskutinius trejus metus neturi būti ėjęs tokių pareigų, išskyrus atvejus, kai kolegialaus organo narys nepriklauso vyresniajai vadovybei ir buvo išrinktas į kolegialų organą kaip darbuotojų atstovas; 3. jis neturi gauti arba nebūti gavęs reikšmingo papildomo atlyginimo iš bendrovės arba susijusios bendrovės, išskyrus užmokestį, gautą už kolegialaus organo nario pareigas. Tokiam papildomam atlyginimui priskiriamas ir dalyvavimas akcijų pasirinkimo sandoriuose arba kitokiose nuo veiklos rezultatų priklausančiose užmokesčio sistemose; jam nepriskiriamos pagal pensijų planą nustatytų kompensacijų išmokos (įskaitant atidėtas kompensacijas) už ankstesnį darbą bendrovėje (su sąlyga, kad tokia išmoka niekaip nesusijusi su vėlesnėmis pareigomis); 4. jis neturi būti kontroliuojantysis akcininkas arba neturi atstovauti tokiam akcininkui (kontrolė nustatoma pagal Tarybos direktyvos 83/349/EEB 1 straipsnio 1 dalį); 5. jis negali turėti ir per praėjusius metus neturi būti turėjęs svarbių verslo ryšių su bendrove arba susijusia bendrove nei tiesiogiai, nei kaip turinčio tokius ryšius subjekto partneris, akcininkas, direktorius arba viršesnis darbuotojas. Turinčiu verslo ryšių laikytinas subjektas, kuris yra svarbus prekių tiekėjas arba	Ne	Valdymo įmonės vadovas (generalinis direktorius) ir valdybos nariai yra savarankiški bei veikia siekdami naudos bendrovei ir jos akcininkams, tačiau neatitinka rekomendacijos dėl nepriklausomumo reikalavimų.

paslaugų teikėjas (įskaitant finansines, teisines, patariamąsias ir konsultacines paslaugas), reikšmingas klientas ar organizacija, kuri gauna reikšmingas įmokas iš bendrovės arba jos grupės; 6. jis negali būti ir per paskutinius trejus metus neturi būti buvęs bendrovės arba susijusios bendrovės dabartinės arba ankstesnės išorės audito įmonės partneriu arba darbuotoju; 7. jis neturi būti vykdomuoju direktoriumi arba valdybos nariu kitoje bendrovėje, kurioje bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) yra direktorius konsultantas arba stebėtojų tarybos narys, taip pat jis negali turėti kitų reikšmingų ryšių su bendrovės vykdomaisiais direktoriais, kurie atsiranda jiems dalyvaujant kitų bendrovių arba organų veikloje; 8. jis neturi būti ėjęs kolegialaus organo nario pareigų ilgiau kaip 12 metų; 9. jis neturi būti vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba), arba 1–8 punkte nurodytų asmenų artimas šeimos narys. Artimu šeimos nariu laikytinas sutuoktinis (sugyventinis), vaikai ir tėvai.		
3.8. Nepriklausomumo sąvokos turinį iš esmės nustato pats kolegialus organas. Kolegialus organas gali nuspręsti, kad tam tikras jo narys, nors ir atitinka visus šiame kodekse nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių. 3.9. Turėtų būti atskleidžiama reikiama informacija apie išvadas, prie kurių priėjo kolegialus organas aiškindamasis, ar tam tikras jo narys gali būti laikomas nepriklausomu. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, bendrovė turėtų paskelbti, ar laiko jį nepriklausomu. Kai konkretus kolegialaus organo narys neatitinka vieno ar kelių šiame kodekse nustatytų nepriklausomumo vertinimo kriterijų, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl tą narį ji vis dėlto laiko nepriklausomu. Be to, bendrovė kiekviename savo metiniame pranešime turėtų paskelbti, kuriuos kolegialaus organo narius laiko nepriklausomais. 3.10. Kai vienas arba keli šiame kodekse nustatyti nepriklausomumo vertinimo kriterijai nebuvo tenkinami ištisus metus, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl konkretų kolegialaus organo narį laiko nepriklausomu. Kad būtų užtikrintas informacijos, pateikiamos dėl kolegialaus organo narių nepriklausomumo, tikslumas, bendrovė turėtų reikalauti, kad nepriklausomi nariai reguliariai patvirtintų savo nepriklausomumą.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma Valdymo įmonės vadovo (generalinio direktoriaus) ir valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.11. Nepriklausomiems kolegialaus organo nariams	Neaktualu	Valdymo įmonė neturi nepriklausomų valdymo organų

už jų darbą ir dalyvavimą kolegialaus organo posėdžiuose gali būti atlyginama iš bendrovės lėšų. Tokio atlyginimo dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.		narių.
IV principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pareigos ir atsakomybė Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas tinkamai ir efektyviai funkcionuotų, o jam suteiktos teisės turėtų užtikrinti efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą ir visų bendrovės akcininkų interesų apsaugą.		
4.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas (toliau šiame principo – kolegialus organas) turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą. Kolegialus organas turėtų nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams ir prižiūrėti bei kontroliuoti jų veiklą valdant bendrovę.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonė teikia visuotiniam akcininkų susirinkimui bendrovės ir konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų bei pelno paskirstymo projektus, pristato konsoliduotą metinį pranešimą, taip pat atlieka visas kitas Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas funkcijas.
4.2. Kolegialaus organo nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir jų interesais, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę. Nepriklausomi kolegialaus organo nariai turėtų: a) bet kokiomis sąlygomis išlaikyti savo analizės, sprendimų priėmimo ir veiksmų nepriklausomumą; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kompromituoti jų nepriklausomumą; c) aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad kolegialaus organo sprendimas gali pakenkti bendrovei. Kai kolegialus organas yra priėmęs sprendimų, dėl kurių nepriklausomas narys turi rimtų abejonų, tokiu atveju šis narys turėtų padaryti atitinkamas išvadas. Jeigu nepriklausomas narys atsistatydintų, priežastis jis turėtų paaiškinti laiške kolegialiam organui arba audito komitetui ir, jei reikia, atitinkamam bendrovei nepriklausančiam organui (institucijai).	Taip	Valdymo įmonė veikia sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai bendrovės atžvilgiu, vadovaujasi bendrovės, o ne savo ar trečiųjų asmenų interesais, stengiasi išlaikyti savo nepriklausomumą priimanč sprendimus.
4.3. Kolegialaus organo nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas kolegialaus organo narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač direktoriaus pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti kolegialaus organo nario pareigas. Jeigu kolegialaus organo narys dalyvavo mažiau nei pusėje kolegialaus organo posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonė jai skirtas funkcijas vykdo tinkamai, skiria pakankamai laiko savo, kaip Bendrovės valdymo įmonės, pareigų vykdymui.
4.4. Kai kolegialaus organo sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkus, kolegialus organas su visais akcininkais turėtų elgtis sąžiningai ir nešališkai. Jis turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės reikalus, jos strategiją, rizikos valdymą ir interesų konfliktų sprendimą. Bendrovėje turėtų būti aiškiai nustatytas kolegialaus organo narių vaidmuo jiems bendraujant su akcininkais ir įsipareigojant akcininkams.	Taip	Valdymo įmonė su visais bendrovės akcininkais elgiasi sąžiningai ir nešališkai.
4.5. Rekomenduojama, kad sandoriai (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus standartinėmis sąlygomis vykdant įprastinę bendrovės	Neaktuali	Reikšmingų sandorių nebuvo.

veiklą), sudaromi tarp bendrovės ir jos akcininkų, priežiūros ar valdymo organų narių, ar kitų bendrovės valdymui įtaką darančių ar galinčių daryti fizinių ar juridinių asmenų, būtų tvirtinami kolegialaus organo. Sprendimas dėl tokių sandorių tvirtinimo turėtų būti laikomas priimtu tik tuo atveju, kai už tokį sprendimą balsuoja dauguma nepriklausomų kolegialaus organo narių.		
4.6. Kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas priimdamas sprendimus, turinčius reikšmės bendrovės veiklai ir strategijai. Be kita ko, kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas nuo bendrovės valdymo organų. Kolegialaus organo narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad kolegialus organas ir jo komitetai būtų aprūpinti pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti – ypač iš bendrovės darbuotojų – visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus kolegialaus organo ir jo komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais. Atlyginimo komitetas, naudodamasis minėtų konsultantų ar specialistų paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, turėtų užtikrinti, kad jie tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusiai bendrovei, vykdomajam direktoriui arba valdymo organų nariams. Naudodamasis konsultanto paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, atlyginimo komitetas turėtų užtikrinti, kad tas konsultantas tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusios bendrovės žmogiškųjų išteklių skyriui arba vykdomajam arba valdymo organo nariams.	Ne	Valdymo įmonė veikia sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai Bendrovės atžvilgiu, vadovaujasi Bendrovės, o ne savo ar trečiųjų asmenų interesais, stengiasi išlaikyti savo nepriklausomumą priimant sprendimus. Atlyginimo komitetas valdymo įmonėje nesudaromas.
4.7. Kolegialaus organo veikla turėtų būti organizuota taip, kad nepriklausomi kolegialaus organo nariai galėtų turėti didelę įtaką itin svarbiose srityse, kuriose interesų konfliktų galimybė yra ypač didelė. Tokiomis sritimis laikytini klausimai, susiję su bendrovės direktorių skyrimu, atlyginimo bendrovės direktoriams nustatymu ir bendrovės audito kontrole bei įvertinimu. Todėl tuo atveju, kai kolegialaus organo kompetencijai yra priskirti minėti klausimai, šiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlyginimų ir audito komitetus. Bendrovės turėtų užtikrinti, kad skyrimo, atlyginimų ir audito komitetams priskirtos funkcijos būtų vykdomos, tačiau jos gali tas funkcijas sujungti ir sukurti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų išsamiai paaiškinti, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus. Bendrovėse, kurių kolegialus organas turi nedaug narių, trims komitetams skirtas funkcijas gali atlikti pats kolegialus organas, jeigu jis atitinka komitetams keliamus sudėties reikalavimus ir	Ne	Dėl Bendrovės valdymo pobūdžio ir valdymo perdavimo, taip pat įsivertinus, jog bendrovė pati neturi darbuotojų skyrimo ir atlyginimų komitetai nėra formuojami..

jeigu šiuo klausimu atskleidžia atitinkamą informaciją. Tokiu atveju šio kodekso nuostatos, susijusios su kolegialaus organo komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), turėtų būti taikomos, kai tinka, visam kolegialiam organui.

4.8. Pagrindinis komitetų tikslas – didinti kolegialaus organo darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvarsčius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad kolegialaus organo sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas. Rekomendacija steigti komitetus nesiekianti susiaurinti kolegialaus organo kompetencijos ar perkelti ją komitetams. Kolegialus organas išlieka visiškai atsakingas už savo kompetencijos ribose priimamus sprendimus.

4.9. Kolegialaus organo sukurti komitetai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Bendrovėse, kuriose kolegialaus organo narių yra nedaug, išimties tvarka komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto narių daugumą turėtų sudaryti nepriklausomi kolegialaus organo nariai. Tuo atveju, kai bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, atlyginimų ir audito komitetai turėtų būti sudaryti išimtinai iš direktorių konsultantų. Sprendžiant, ką skirti komiteto pirmininku ir nariais, turėtų būti atsižvelgiama į tai, kad narystė komitete turi būti atnaujinama ir kad neturi būti pernelyg pasitikima tam tikrais asmenimis.

4.10. Kiekvieno įkurto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis. Audito komitetas turėtų patvirtinti, kad jį tenkina audito proceso nepriklausomumas, ir trumpai aprašyti veiksmus, kurių buvo imtasi tam, kad prieiti tokios išvados.

4.11. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalausti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos

sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.

4.12. Skyrimo komitetas.

4.12.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios:

- 1) parinkti kandidatus į laisvas valdymo organų narių vietas ir rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir sugebėjimų, kurių reikia konkrečiam postui, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką. Skyrimo komitetas taip pat gali vertinti bendrovės akcininkų pasiūlytus kandidatus į kolegialaus organo narius;
- 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių;
- 3) reguliariai vertinti atskirų direktorių įgūdžius, žinias bei patirtį ir apie tai pranešti kolegialiam organui;
- 4) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui;
- 5) peržiūrėti valdymo organų politiką dėl vyresniosios vadovybės rinkimo ir skyrimo.

4.12.2. Skyrimo komitetas turėtų apsvarstyti kitų asmenų, įskaitant administraciją ir akcininkus, pateiktus pasiūlymus. Kai sprendžiami klausimai, susiję su vykdomaisiais direktoriais arba valdybos nariais (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir vyresniąja vadovybe, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.

4.13. Atlyginimų komitetas.

4.13.1. Pagrindinės atlyginimų komiteto funkcijos turėtų būti šios:

- 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl valdymo organų narių ir vykdomųjų direktorių atlyginimų politikos. Tokia politika turėtų apimti visas atlyginimo formas, įskaitant fiksuotą atlyginimą, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemas, pensijų modelius ir išeitines išmokas. Pasiūlymai, susiję su nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemomis, turėtų būti pateikiami kartu su rekomendacijomis dėl su tuo susijusių tikslų ir įvertinimo kriterijų, kurių tikslas – tinkamai suderinti vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimą su bendrovės kolegialaus organo nustatytais ilgalaikiais akcininkų interesais ir tikslais;
- 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualių atlyginimų vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlyginimų politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą. Vykdydamas šią funkciją, komitetas turėtų būti gerai informuotas apie bendrą atlygį, kurį

vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai gauna iš kitų susijusių bendrovių; 3) turėtų užtikrinti, kad individualus atlyginimas vykdomajam direktoriui ir valdymo organo nariui būtų proporcingas kitų bendrovės vykdomųjų direktorių arba valdymo organų narių ir kitų bendrovės darbuotojų atlyginimui; 4) reguliariai peržiūrėti vykdomųjų direktorių ar valdymo organų narių atlyginimų nustatymo politiką (taip pat ir akcijomis pagrįsto atlyginimo politiką) bei jos įgyvendinimą; 5) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl tinkamų sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais formų; 6) padėti kolegialiam organui prižiūrėti, kaip bendrovė laikosi galiojančių nuostatų dėl informacijos, susijusios su atlyginimais, skelbimo (ypač dėl galiojančios atlyginimų politikos ir direktoriams skiriamo individualus atlyginimo); 7) teikti vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams bendras rekomendacijas dėl vyresniosios vadovybės (kaip apibrėžta paties kolegialaus organo) atlyginimų dydžio ir struktūros, taip pat stebėti vyresniosios vadovybės atlyginimų dydį ir struktūrą, remiantis atitinkama informacija, kurią pateikia vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai. 4.13.2. Tuo atveju, kai reikia spręsti skatinimo klausimą, susijusį su akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis su akcijomis susijusiomis skatinimo priemonėmis, kurios gali būti taikomos direktoriams arba kitiems darbuotojams, komitetas turėtų: 1) apsvarstyti bendrą tokių skatinimo sistemų taikymo politiką, ypatingą dėmesį skirdamas skatinimui, susijusiam su akcijų pasirinkimo sandoriais, ir pateikti kolegialiam organui su tuo susijusius pasiūlymus; 2) išnagrinėti informaciją, kuri pateikta šiuo klausimu bendrovės metiniame pranešime ir dokumentuose, skirtuose akcininkų susirinkimui; 3) pateikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl pasirinkimo sandorių pasirašant akcijas arba pasirinkimo sandorių perkant akcijas alternatyvos apibrėžiant tokios alternatyvos suteikimo priežastis ir pasekmes. 4.13.3. Atlyginimų komitetas, sprenddamas jo kompetencijai priskirtus klausimus, turėtų pasidomėti bent kolegialaus valdymo organo pirmininko ir (arba) bendrovės vadovo nuomone dėl kitų vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimų. 4.13.4. Atlyginimo komitetas turėtų informuoti akcininkus apie savo funkcijų vykdymą ir tuo tikslu dalyvauti metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
4.14. Audito komitetas.	Taip	Audito komiteto narius renka visuotinis akcininkų susirinkimas.

4.14.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos turėtų būti šios:

1) stebėti bendrovės teikiamos finansinės informacijos vientisumą, ypatingą dėmesį skiriant bendrovės ir jos grupės naudojamų apskaitos metodų tinkamumui ir nuoseklumui (įskaitant bendrovių grupės finansinių atskaitomybių konsolidavimo kriterijus);

2) mažiausiai kartą per metus peržiūrėti vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemas, siekiant užtikrinti, kad pagrindinės rizikos (įskaitant riziką, susijusią su galiojančių įstatymų ir taisyklių laikymusi) yra tinkamai nustatytos, valdomos ir apie jas atskleidžiama informacija;

3) užtikrinti vidaus audito funkcijų veiksmingumą, be kita ko, teikiant rekomendacijas dėl vidaus audito padalinio vadovo parinkimo, skyrimo, pakartotinio skyrimo bei atleidimo ir dėl šio padalinio biudžeto, taip pat stebint, kaip bendrovės administracija reaguoja į šio padalinio išvadas ir rekomendacijas. Jei bendrovėje nėra vidaus audito funkcijos, komitetas poreikį turėti šią funkciją turėtų įvertinti bent kartą per metus;

4) teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu (tai atlieka bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas) bei sutarties su audito įmone sąlygomis. Komitetas turėtų ištirti situacijas, dėl kurių audito įmonei ar auditoriui atsiranda pagrindas atsistatydinti, ir pateikti rekomendacijas dėl tokiu atveju būtinų veiksmų;

5) stebėti išorės audito įmonės nepriklausomumą ir objektyvumą, ypač svarbu patikrinti, ar audito įmonė atsižvelgia į reikalavimus, susijusius su audito partnerių rotacija, taip pat būtina patikrinti atlyginimo, kurį bendrovė moka audito įmonei, dydį ir panašius dalykus. Siekiant užkirsti kelią esminiams interesų konfliktams, komitetas, remdamasis *inter alia* išorės audito įmonės skelbiamais duomenimis apie visus atlyginimus, kuriuos audito įmonei bei jos tinklui moka bendrovė ir jos grupė, turėtų nuolat prižiūrėti ne audito paslaugų pobūdį ir mastą. Komitetas, vadovaudamasis 2002 m. gegužės 16 d. Komisijos rekomendacijoje 2002/590/EB įtvirtintais principais ir gairėmis, turėtų nustatyti ir taikyti formalią politiką, apibrėžiančią ne audito paslaugų rūšis, kurių pirkimas iš audito įmonės yra: a) neleidžiamas; b) leidžiamas komitetui išnagrinėjus ir c) leidžiamas be kreipimosi į komitetą;

6) tikrinti išorės audito proceso veiksmingumą ir administracijos reakciją į rekomendacijas, kurias audito įmonė pateikia laiške vadovybei.

4.14.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracija turėtų informuoti audito

Pagrindinės audito komiteto funkcijos:

- teikti Valdymo įmonei rekomendacijas, susijusias su Bendrovės išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis;
- stebėti Bendrovės išorės audito atlikimo procesą;
- stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų;
- stebėti Bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą;
- stebėti su Bendrovės valdymu tiesiogiai susijusių Valdymo įmonės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti dedikuotos Bendrovės valdymui vidaus audito funkcijos poreikį;
- stebėti, ar Valdymo įmonės vadovai, kiek tai tiesiogiai susiję su Bendrovės valdymu, tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ar pastabas.

Audito komitetas apie savo veiklą atsiskaito Bendrovės eiliniam visuotiniam akcininkų susirinkimui, pateikdamas jam rašytinę ataskaitą už veiklą per paskutinius finansinius metus.

Vykdydamas šias funkcijas, audito komitetas prižiūri metinės finansinės atskaitomybės sudarymo eigą ir teikia rekomendacijas Valdymo įmonei dėl jos teikimo tvirtinti akcininkų susirinkimui. Taip pat audito komitetas analizuoja auditorių kandidatūras, pateikdamas išvadas dėl audito įmonės nepriklausomumo ir kitų kriterijų atitikimo.

Audito komitetas rengia savo veiklos ataskaitas, išdėsto pastebėjimus dėl bendrovės veiklos savo kompetencijos ribose.

komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais. Šiuo atveju ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas bendrovės veiklai ofšoriniuose centruose ir (ar) per specialios paskirties įmones (organizacijas) vykdomai veiklai bei tokios veiklos pateisinimui. 4.14.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) kolegialaus valdymo organo pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams. 4.14.4. Vidaus ir išorės auditoriams turėtų būti užtikrinti ne tik veiksmingi darbiniai santykiai su administracija, bet ir neribotos galimybės susisiekti su kolegialiu organu. Šiuo tikslu audito komitetas turėtų veikti kaip pagrindinė instancija ryšiams su vidaus ir išorės auditoriais palaikyti. 4.14.5. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės. Komitetas turėtų laiku gauti informaciją apie visus su bendrovės auditu susijusius klausimus. 4.14.6. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi svarbūs pažeidimai (dažniausiai pranešama nepriklausomam kolegialaus organo nariui), ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams. 4.14.7. Audito komitetas turėtų teikti kolegialiam organui savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.		
4.15. Kiekvienais metais kolegialus organas turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti kolegialaus organo struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupę vertinimą, taip pat kiekvieno kolegialaus organo nario ir komiteto kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar kolegialus organas pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Kolegialus organas turėtų bent kartą per metus paskelbti (kaip dalį informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūras ir praktiką) atitinkamą informaciją apie savo vidinę organizaciją ir veiklos procedūras, taip pat nurodyti, kokius esminius pokyčius nulėmė kolegialaus organo	N/A	Valdymo įmonė su Bendrove yra sudariusi valdymo sutartį, kurioje numatytos Valdymo įmonės teisės bei pareigos. Dėl specifinės valdymo struktūros papildomo savęs vertinimo Bendrovė neatlieka.

atliktas savo veiklos įvertinimas.		
V principas: Bendrovės kolegialių organų darbo tvarka Bendrovėje nustatyta kolegialių priežiūros ir valdymo organų darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.		
5.1. Bendrovės kolegialiams priežiūros ir valdymo organams (šiuose principuose sąvoka kolegialūs organai apima tiek kolegialius priežiūros, tiek valdymo organus) vadovauja šių organų pirmininkai. Kolegialaus organo pirmininkas yra atsakingas už kolegialaus organo posėdžių tinkamą sušaukimą. Pirmininkas turėtų užtikrinti tinkamą visų kolegialaus organo narių informavimą apie šaukiamą posėdį ir posėdžio darbotvarkę. Jis taip pat turėtų užtikrinti tinkamą vadovavimą kolegialaus organo posėdžiams bei tvarką ir darbingą atmosferą posėdžio metu.	Taip	Valdymo įmonės valdymo organų, dalyvaujančių Bendrovės valdymo veikloje, vadovai yra atsakingi už posėdžių darbotvarkės sudarymą bei tinkamą susirinkimų sušaukimą. Darbotvarkė ir posėdžių dažnumas susiję su konkrečiais atitinkamu laikotarpiu bendrovėje vykstančiais įvykiais ar vykdomais projektais bei teisės aktų reikalavimuose nustatytų funkcijų įgyvendinimu.
5.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu, pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, kokių periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdymo klausimų sprendimas. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį, o bendrovės valdybos posėdžiai – bent kartą per mėnesį ⁵ .	Taip	Yra numatytas toks Valdymo įmonės organų, dalyvaujančių bendrovės valdyme, posėdžių periodiškumas, jog būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdymo klausimų sprendimas.
5.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti naudinga diskusija, po kurios būtų priimami tinkami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga, su posėdžio darbotvarke susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje dalyvauja visi kolegialaus organo nariai arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.	Taip	Valdymo įmonės valdymo organų, dalyvaujančių bendrovės valdyme, vadovai šaukia posėdį informuodami apie šaukiamą posėdį kiekvieną narį el. laiškais ir/arba naudodami Valdymo įmonės dokumentų valdymo sistemos platformą. Balsavimas posėdžio darbotvarkės klausimais vyksta Valdymo įmonės dokumentų valdymo sistemos platformoje ir/ar el. laiškais.
5.4. Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su bendrovės valdymu susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlyginimo nustatymu.		

⁵–Rekomendacijoje įtvirtintas bendrovės kolegialių organų posėdžių periodiškumas taikytinas tais atvejais, kai bendrovėje sudaromi abu papildomi kolegialūs organai – stebėtojų taryba ir valdyba. Kai bendrovėje sudaromas tik vienas papildomas kolegialus organas, jo posėdžių periodiškumas gali būti toks, koks nustatytas stebėtojų tarybai, t.y. bent kartą per metų ketvirtį.

VI principas: Nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų, įskaitant smulkiuosius bei užsieniečius, traktavimą. Bendrovės valdymo sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.		
6.1. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	Taip	Bendrovės įstatinį kapitalą sudarančios akcijos visiems bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
6.2. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	Taip	Bendrovė informuoja apie naujai išleidžiamų akcijų suteikiamas teises. Apie jau išleistų bendrovės akcijų suteikiamas teises informacija pateikiama bendrovės įstatuose, metiniamuose pranešimuose.
6.3. Bendrovei ir jos akcininkams svarbūs sandoriai, tokie kaip bendrovės turto perleidimas, investavimas, įkeitimas ar kitoks apsunkinimas, turėtų gauti visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti ir dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus, įskaitant paminėtų sandorių tvirtinimą.	Taip	Visi bendrovės akcininkai turi vienodas galimybes susipažinti ir dalyvauti priimant bendrovei svarbius sprendimus. Akcininkų susirinkimo pritarimas gaunamas Akcinių bendrovių įstatymo V skirsnyje nurodytais atvejais. Daugiau atvejų, kai turi būti gaunamas akcininkų susirinkimo pritarimas nenumatyta, kadangi dėl bendrovės veiklos pobūdžio tai darytų žalos verslui.
6.4. Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui susirinkime.	Taip	Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros atitinka teisės aktų nuostatas ir sudaro akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime, iš anksto susipažinti su sprendimų projektais bei sprendimų priėmimui reikalinga medžiaga, taip pat užduoti klausimus.
6.5. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje lietuvių ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Bendrovės interneto tinklalapyje viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.	Taip	Visuotinio akcininkų susirinkimo medžiaga lietuvių ir anglų kalbomis yra paskelbiama bendrovės interneto tinklalapyje (skiltyse Akcininkų susirinkimai ir Esminiai įvykiai), taip pat Nasdaq Vilnius esminių įvykių skelbimo platformoje
6.6. Akcininkams turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.	Taip	Bendrovės akcininkai gali įgyvendinti teisę dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime tiek asmeniškai, tiek per atstovą, jeigu jis turi tinkamą įgaliojimą arba su juo teisės aktų nustatyta tvarka sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartį. Taip pat bendrovė sudaro sąlygas akcininkams balsuoti užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį, balsuojant iš anksto raštu.
6.7. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama balsavimo procese plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių	Ne	Akcinkai gali balsuoti per įgaliotą asmenį ar užpildydami bendrąjį balsavimo biuletenį, tačiau nesudaro galimybės dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudodamiesi elektroninių ryšių priemonėmis.

priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę. Be to, bendrovės galėtų sudaryti sąlygas akcininkams, ypač užsienyje gyvenantiems akcininkams, akcininkų susirinkimus stebėti pasinaudojant modernių technologijų priemonėmis.		
--	--	--

VII principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas

Bendrovės valdymo sistema turėtų skatinti bendrovės organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.

7.1. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	Taip	Bendrovės Valdymo įmonė laikosi šių rekomendacijų.
7.2. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys negali painioti bendrovės turto, kurio naudojimas specialiai su juo nėra aptartas, su savo turtu arba naudoti jį arba informaciją, kurią jis gauna būdamas bendrovės organo nariu, asmeninei naudai ar trečiojo asmens naudai gauti be bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo ar jo įgalioto kito bendrovės organo sutikimo.		
7.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys gali sudaryti sandorį su bendrove, kurios organo narys jis yra. Apie tokį sandorį (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus vykdančią įprastinę bendrovės veiklą bei standartinėmis sąlygomis) jis privalo nedelsdamas raštu arba žodžiu, įrašant tai į posėdžio protokolą, pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams. Šioje rekomendacijoje įvardytų sandorių sudarymui taip pat taikoma 4.5 rekomendacija.		
7.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų susilaikyti nuo balsavimo, kai priimami sprendimai dėl sandorių ar kitokių klausimų, su kuriais jis susijęs asmeniniu ar dalykiniu interesu.		

VIII principas: Bendrovės atlyginimų politika

Bendrovėje nustatyta atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų tvirtinimo, peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant direktorių atlyginimus, taip pat užtikrinti bendrovės atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų viešumą ir skaidrumą.

8.1. Bendrovė turėtų paskelbti savo atlyginimų politikos ataskaitą (toliau – atlyginimų ataskaita), kuri turėtų būti aiški ir lengvai suprantama. Ši ataskaita turėtų būti paskelbta ne tik kaip bendrovės metinio pranešimo dalis, bet turėtų būti skelbiama ir bendrovės interneto tinklalapyje.	Neaktualu	Bendrovė neruošia atlyginimų politikos, kadangi dauguma VIII principo punktų yra neaktualūs atsižvelgus į dabartinę bendrovės struktūrą. Informacija apie išmokas ir paskolas Valdymo įmonei yra pateikiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, finansinėse ataskaitose. Taip pat bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo patvirtintoje bendrovės ir Valdymo įmonės valdymo
8.2. Atlyginimų ataskaitoje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama bendrovės direktorių atlyginimų politikai		

ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais, finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlyginimų politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminioms bendrovės atlyginimų politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais. 8.3. Atlyginimų ataskaitoje turėtų būti pateikta bent ši informacija: 1) direktorių atlyginimų kintamų ir nekintamų sudedamųjų dalių santykis ir jo paaiškinimas; 2) pakankama informacija apie veiklos rezultatų kriterijus, kuriais grindžiama teisė dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, teisė į akcijas arba kintamas sudedamąsias atlyginimo dalis; 3) paaiškinimas, kuo pasirinkti veiklos rezultatų vertinimo kriterijai naudingi ilgalaikiams bendrovės interesams; 4) metodų, taikomų siekiant nustatyti, ar tenkinami veiklos rezultatų vertinimo kriterijai, paaiškinimas; 5) pakankamai išsami informacija apie kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimo atidėjimo laikotarpius; 6) pakankama informacija apie atlyginimo ir veiklos rezultatų ryšį; 7) pagrindiniai metinių premijų sistemos ir bet kurios kitos ne pinigais gaunamos naudos kriterijai ir jų pagrindimas; 8) pakankamai išsami informacija apie išeitinių išmokų politiką; 9) pakankamai išsami informacija apie akcijomis pagrįsto atlyginimo teisių suteikimo laikotarpį, kaip nurodyta 8.13 punkte; 10) pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo, kaip nurodyta 8.15 punkte; 11) pakankamai išsami informacija apie panašių bendrovių grupių, kurių atlyginimo nustatymo politiką, sudėtį; 12) direktoriams skirtos papildomos pensijos arba ankstyvo išėjimo į pensiją schemos pagrindinių savybių aprašymas; 13) atlyginimų ataskaitoje neturėtų būti komerciniu požiūriu neskelbtinos informacijos. 8.4. Atlyginimų ataskaitoje taip pat turėtų būti apibendrinama ir paaiškinama bendrovės politika, susijusi su sutarčių, sudaromų su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais, sąlygomis. Tai turėtų apimti, <i>inter alia</i>, informaciją apie sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais trukmę, taikomus pranešimo apie išėjimą iš darbo terminus ir išsamią informaciją apie išeitines ir kitas išmokas, susijusias su sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais nutraukimu pirma laiko.	sutartyje.
--	-------------------

8.5. Visa atlyginimo suma ir kita nauda, skiriama atskiriems direktoriams atitinkamais finansiniais metais, turėtų būti išsamiai paskelbiama atlyginimų ataskaitoje. Šiame dokumente turėtų būti pateikta bent 8.5.1–8.5.4 punktuose nurodyta informacija apie kiekvieną asmenį, kuris bendrovėje ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu.

8.5.1. Turėtų būti pateikta tokia su atlyginimais ir (arba) tarnybinėmis pajamomis susijusi informacija:

- 1) bendra atlyginimo suma, sumokėta arba mokėtina direktoriui už paslaugas, suteiktas praėjusiais finansiniais metais, įskaitant, jei taikoma, dalyvavimo mokesčius, nustatytus metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime;
- 2) atlyginimas ir privilegijos, gautos iš bet kurios įmonės, priklausančios tai pačiai grupei;
- 3) atlyginimas, mokamas kaip pelno dalis ir (arba) premijos, bei priežastys, dėl kurių tokios premijos ir (arba) pelno dalis buvo paskirtos;
- 4) jei tai leidžiama pagal įstatymus, kiekvienas esminis papildomas atlyginimas, mokamas direktoriams už specialias paslaugas, kurios nepriklauso įprastinėms direktoriaus funkcijoms;
- 5) kompensacija, gautina arba sumokėta kiekvienam vykdomajam direktoriui ar valdymo organų nariui, pasitraukusiam iš savo pareigų praėjusiais finansiniais metais;
- 6) bendra apskaičiuota naudos, kuri laikoma atlyginimu ir suteikiama ne pinigais, vertė, jeigu tokia nauda neturi būti nurodyta pagal 1–5 punktus.

8.5.2. Turėtų būti pateikiama ši informacija, susijusi su akcijomis ir (arba) teisėmis dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, ir (arba) su visomis kitomis darbuotojų skatinimo akcijomis sistemomis:

- 1) praėjusiais finansiniais metais bendrovės pasiūlytų akcijų pasirinkimo sandorių arba suteiktų akcijų skaičius ir taikymo sąlygos;
- 2) akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, realizuotas per praėjusius finansinius metus, nurodant kiekvieno sandorio akcijų skaičių bei realizavimo kainą, arba dalyvavimo darbuotojų skatinimo akcijomis sistemoje vertė finansinių metų pabaigoje;
- 3) finansinių metų pabaigoje nerealizuotas akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, jų realizavimo kainą, realizavimo data ir pagrindinės teisių įgyvendinimo sąlygos;
- 4) visi esamų akcijų pasirinkimo sandorių sąlygų pokyčiai ateinančiais finansiniais metais.

8.5.3. Turėtų būti pateikiama ši su papildomų pensijų schemomis susijusi informacija:

- 1) kai pensijų schema yra apibrėžtų išmokų, pagal ją direktorių sukaupytų išmokų pokyčiai atitinkamais finansiniais metais;

2) kai pensijų schema yra apibrėžtų įmokų, išsami informacija apie įmokas, kurias už direktorių sumokėjo arba turėtų sumokėti bendrovė atitinkamais finansiniais metais. 8.5.4. Turėtų būti nurodytos sumos, kurias bendrovė arba bet kuri dukterinė bendrovė ar įmonė, įtraukta į bendrovės konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, išmokėjo kaip paskolas, išankstines išmokas ir garantijas kiekvienam asmeniui, kurisėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu, įskaitant nesumokėtas sumas ir palūkanų normą. 8.6. Kai atlyginimų nustatymo politikoje numatomos kintamos sudedamosios atlyginimo dalys, bendrovės turėtų nustatyti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies dydžio ribas. Nekintama atlyginimo dalis turėtų būti pakankama, kad bendrovė galėtų nemokėti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies tuo atveju, kai veiklos rezultatų vertinimo kriterijai netenkinami. 8.7. Kintamų sudedamųjų atlyginimo dalių skyrimas turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų. 8.8. Kai yra skiriama kintama sudedamoji atlyginimo dalis, didžiosios šios kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimas turėtų būti atidėtas tam tikram protingumo kriterijus atitinkančiam laikotarpiui. Kintamos sudedamosios atlyginimo dalies, kurios mokėjimas atidedamas, dydis turėtų būti nustatytas pagal santykinę kintamos sudedamosios atlyginimo dalies vertę, lyginat ją su nekintama atlyginimo dalimi. 8.9. Į susitarimus su vykdomaisiais direktoriais arba valdymo organų nariais turėtų būti įtraukta nuostata, leidžianti bendrovei susigrąžinti kintamą sudedamąją atlyginimo dalį, kuri buvo išmokėta remiantis duomenimis, kurie vėliau pasirodė akivaizdžiai neteisingi. 8.10. Išėtinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų nekintamos atlyginimo dalies arba jos ekvivalento suma. 8.11. Išėtinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei darbo sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų. 8.12. Be to, turėtų būti atskleidžiama informacija, susijusi su parengiamuoju ir sprendimų priėmimo procesu, kurio metu nustatoma bendrovės direktorių atlyginimų politika. Informacija turėtų apimti duomenis, jei taikoma, apie atlyginimo komiteto įgaliojimus ir sudėtį, su bendrove nesusijusių konsultantų, kurių paslaugomis naudotasi nustatant atlyginimų politiką, vardus ir pavardes bei metinio visuotinio akcininkų susirinkimo vaidmenį. 8.13. Tuo atveju, kai atlyginimas yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti	
--	--

suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo.		
8.14. Akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, neturėtų būti naudojamos mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Teisės į akcijas suteikimas ir teisė pasinaudoti akcijų pasirinkimo sandoriais arba kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų.		
8.15. Po teisių suteikimo direktoriai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu. Akcijų, kurias reikia išlaikyti, skaičius turi būti nustatytas, pavyzdžiui, dviguba bendro metinio atlyginimo (nekintamoji plius kintamoji dalis) vertė.		
8.16. Į direktorių konsultantų arba stebėtojų tarybos narių atlyginimą neturėtų būti įtraukiami akcijų pasirinkimo sandoriai.		
8.17. Akcininkai, visų pirma instituciniai akcininkai, turėtų būti skatinami dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose ir balsuoti direktorių atlyginimų nustatymo klausimais.		
8.18. Nemenkinant organų, atsakingų už direktorių atlyginimų nustatymą, vaidmens, atlyginimų politika arba bet kuris esminis atlyginimų politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į metinio visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Atlyginimų ataskaita turėtų būti pateikiama akcininkų balsavimui metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Balsavimas gali būti privalomojo arba patariamojo pobūdžio.		
8.19. Schemoms, pagal kurias direktoriams atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais, iki jų taikymo pradžios turėtų pritarti akcininkai metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime priimdami atitinkamą sprendimą. Pritarimas turėtų būti susijęs su pačia schema ir akcininkai neturėtų spręsti dėl atskiriems direktoriams pagal tą schemą suteikiamos akcijomis pagrįstos naudos. Visiems esminiams schemų sąlygų pakeitimams iki jų taikymo pradžios taip pat turėtų pritarti akcininkai, priimdami sprendimą metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tokiais atvejais akcininkai turėtų būti informuoti apie visas siūlomų pakeitimų sąlygas ir gauti paaiškinimą apie siūlomų pakeitimų poveikį.	Neaktualu	Bendrovėje 2017 m. nebuvo taikytos schemos, pagal kurias Valdymo įmonei būtų atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais.
8.20. Metinio visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas turėtų būti gaunamas šiais klausimais: 1) atlyginimo direktoriams skyrimas remiantis akcijomis pagrįstomis schemomis, įskaitant akcijų pasirinkimo sandorius; 2) maksimalaus akcijų skaičiaus nustatymas ir		

pagrindinės akcijų suteikimo tvarkos sąlygos;
3) laikotarpis, per kurį pasirinkimo sandoriai gali būti realizuoti;

4) kiekvieno tolesnio pasirinkimo sandorių realizavimo kainos pokyčio nustatymo sąlygos, jeigu įstatymai tai leidžia;

5) visos kitos ilgalaikės direktorių skatinimo schemos, kurios panašiomis sąlygomis nėra siūlomos visiems kitiems bendrovės darbuotojams.

Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat turėtų būti nustatytas galutinis terminas, per kurį už direktorių atlyginimą atsakingas organas gali paskirti šiame punkte išvardytų tipų kompensacijas atskiriems direktoriams.

8.21. Jeigu leidžia nacionalinė teisė arba bendrovės įstatai, kiekvienam pasirinkimo sandorių su nuolaida modeliui, pagal kurį yra suteikiamos teisės pasirašyti akcijas žemesne nei rinkos kaina, galiojančia tą dieną, kai nustatoma kaina, arba vidutine rinkos kaina, nustatyta per keletą dienų prieš realizavimo kainos nustatymą, taip pat turėtų pritarti akcininkai.

8.22. 8.19 ir 8.20 punktai neturėtų būti taikomi schemoms, kuriose dalyvavimas panašiomis sąlygomis siūlomas bendrovės darbuotojams arba bet kurios dukterinės įmonės darbuotojams, kurie turi teisę dalyvauti schemoje, ir kuri buvo patvirtinta metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.

8.23. Prieš metinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriame ketinama svarstyti 8.19 punkte nurodytą sprendimą, akcininkams turėtų būti suteikta galimybė susipažinti su sprendimo projektu ir su juo susijusiu informaciniu pranešimu (šie dokumentai turėtų būti paskelbti bendrovės tinklalapyje). Šiame pranešime turėtų būti pateiktas visas akcijomis pagrįsto atlyginimo schemas reglamentuojantis tekstas arba šių schemų pagrindinių sąlygų aprašymas, taip pat schemų dalyvių vardai ir pavardės. Pranešime taip pat turėtų būti nurodytas schemų ir bendros direktorių atlyginimų politikos ryšys. Sprendimo projekte turėtų būti aiški nuoroda į pačią schemą arba pateikta pagrindinių jos sąlygų santrauka. Akcininkams taip pat turėtų būti pateikta informacija apie tai, kaip bendrovė ketina apsirūpinti akcijomis, kurios reikalingos įsipareigojimams pagal skatinimo schemas įgyvendinti: turėtų būti aiškiai nurodyta, ar bendrovė ketina pirkti reikalingas akcijas rinkoje, laikyti jas atsargoje ar išleisti naujų akcijų. Taip pat turėtų būti pateikta schemos išlaidų, kurias patirs bendrovė dėl numatomo schemos taikymo, apžvalga. Šiame punkte nurodyta informacija turėtų būti paskelbta bendrovės interneto tinklalapyje.

IX principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdyme

Bendrovės valdymo sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą. Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.

9.1. Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos tos interesų turėtojų teisės, kurias gina įstatymai.	Taip	Bendrovė gerbia visas interesų turėtojų teises, leidžia interesų turėtojams įstatymų nustatyta tvarka dalyvauti bendrovės valdyme. Išsami informacija apie numatomus akcinius įvykius yra skelbiama teisės aktų nustatyta tvarka, todėl investuotojai (akcininkai) turi pakankamai galimybių tiek susipažinti su reikiama informacija, tiek balsuoti priimanč sprendimus. Plačiau apie informacijos atskleidimo tvarką paaiškinama žemiau prie X principo.
9.2. Bendrovės valdymo sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdyme įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdyme pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų kolektyvo dalyvavimas priimanč svarbius bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojų kolektyvu bendrovės valdymo ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdymą bendrovės nemokumo atvejais ir kt.		
9.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdymo procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.		

X principas: Informacijos atskleidimas

Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdymą, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.

10.1. Bendrovė turėtų atskleisti informaciją apie: 1. bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus; 2. bendrovės tikslus; 3. asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį valdančius; 4. bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, bendrovės vadovą bei jų atlyginimą; 5. galimus numatyti esminius rizikos veiksniai; 6. bendrovės ir susijusių asmenų sandorius, taip pat sandorius, kurie sudaryti ne įprastinės bendrovės veiklos eigoje; 7. pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais; 8. bendrovės valdymo struktūrą ir strategiją. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąraše, atskleidimu. 10.2. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus. 10.3. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlyginimą ar kitokias pajamas, kaip tai detaliau reglamentuojama VIII principu.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodyta informacija atskleidžiama bendrovės pranešimuose apie esminius įvykius, periodinėje informacijoje. Informacija taip pat pateikiama ir bendrovės interneto puslapyje.

10.4. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 7 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama atskleisti informaciją apie bendrovės ir interesų turėtojų, tokių kaip darbuotojai, kreditoriai, tiekėjai, vietos bendruomenė, santykius, įskaitant bendrovės politiką žmoniškųjų išteklių atžvilgiu, darbuotojų dalyvavimo bendrovės akciniame kapitale programas ir pan.		
10.5. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu. Rekomenduojama, kad pranešimai apie esminius įvykius būtų skelbiami prieš arba po Nasdaq Vilnius prekybos sesijos, kad visi bendrovės akcininkai ir investuotojai turėtų vienodas galimybes susipažinti su informacija bei priimti atitinkamus investicinius sprendimus.	Taip	Bendrovė visą reglamentuojamą informaciją atskleidžia per AB Nasdaq Vilnius naujienų platinimo platformą. Taip užtikrinama galimybė su ja susipažinti kuo platesnei visuomenei Lietuvos Respublikoje ir kitose ES valstybėse. Informacija vienu metu pateikiama ir lietuvių, ir anglų kalbomis. Informaciją bendrovė skelbia prieš arba po AB Nasdaq Vilnius prekybos sesijos. Informacijos, galinčios turėti įtakos išleistų vertybinių popierių kainai, bendrovė neatskleidžia komentaruose, interviu ar kitais būdais tol, kol tokia informacija nėra viešai paskelbiama per AB Nasdaq Vilnius naujienų platinimo sistemą.
10.6. Informacijos skleidimo būdai turėtų užtikrinti informacijos naudotojams nešališką, savalaikį ir nebrangų priėjimą prie informacijos. Rekomenduojama informacijos skleidimui didesniu mastu naudoti informacines technologijas, pavyzdžiui, skelbti informaciją bendrovės interneto tinklalapyje. Rekomenduojama informaciją skelbti ir dėti į bendrovės interneto tinklalapį ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba, o esant galimybei ir poreikiui, ir kitomis kalbomis.	Taip	Bendrovė informaciją skelbia lietuvių ir anglų kalbomis per AB Nasdaq Vilnius naujienų platinimo sistemą. Ji taip pat skelbiama bendrovės interneto tinklalapyje.
10.7. Rekomenduojama bendrovės interneto tinklalapyje skelbti bendrovės metinį pranešimą, metų prospektą-ataskaitą bei kitas bendrovės rengiamas periodines ataskaitas, taip pat siūloma į tinklalapį dėti bendrovės pranešimus apie esminius įvykius bei bendrovės akcijų kainų kitimą vertybinių popierių biržoje.	Taip	Bendrovė savo tinklalapyje skelbia visą šioje rekomendacijoje išvardintą informaciją.

XI principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas.

Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.

11.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės tarpinių finansinių ataskaitų, rinkinio, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metinio pranešimo patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	Taip	Nepriklausoma audito įmonė tikrina metines bendrovės ir konsoliduotas finansines ataskaitas bei konsoliduotą metinį pranešimą. Tarpinių finansinių ataskaitų patikrinimo audito įmonė neatlieka.
11.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, - bendrovės valdyba.	Taip	Audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlo bendrovės Valdymo įmonė.
11.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti akcininkams. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, - bendrovės valdyba, svarstydamą, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	Taip	Apie užmokestį suteiktą audito įmonei ne už audito paslaugas atskleidžiama 2017 m. konsoliduoto pranešimo 25 punkte. Audito įmonė teikia ne audito paslaugas tik gavusi Audito komiteto pritarimą.

3 PRIEDAS. BENDROVĖS VALDYMO ATASKAITA

(parengta pagal Lietuvos Respublikos Įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo (IX-575) redakciją, galiojančią nuo 2017-11-29 ir taikomą 2017 m. sausio 1 d. ir vėliau prasidedančių ataskaitinių laikotarpių įmonių metiniams pranešimams)

1. NUORODA Į TAIKOMĄ BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSĄ IR KUR JIS VIEŠAI PASKELBTAS IR (ARBA) NUORODA Į VIEŠAI PASKELBTĄ VISĄ REIKALINGĄ INFORMACIJĄ APIE ĮMONĖS VALDYMO PRAKTIKĄ

Bendrovė informaciją apie tai, kaip laikomasi taikomo Bendrovių valdymo kodekso pateikia 2017 m. konsoliduoto pranešimo 2 priede. Bendrovė savo metinius pranešimus skelbia interneto puslapyje skiltyje Investuotojams.

2. JEIGU NUO TAIKOMO BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO NUOSTATŲ NUKRYPSTAMA IR (ARBA) JŲ NESILAIKOMA, NUOSTATOS, NUO KURIŲ NUKRYPSTAMA IR (ARBA) KURIŲ NESILAIKOMA, IR TO PRIEŽASTYS

Bendrovė šią informaciją skelbia 2017 m. konsoliduoto pranešimo 2 priede „Informacija apie tai, kaip laikomasi Bendrovių valdymo kodekso“ skiltyje „Taip / Ne / Neaktualu“ ir „Komentaras“.

3. INFORMACIJA APIE RIZIKOS MASTĄ IR RIZIKOS VALDYMĄ – APIBŪDINAMAS SU FINANSINE ATSKAITOMYBE SUSIJUSIOS RIZIKOS VALDYMAS, RIZIKOS MAŽINIMO PRIEMONĖS IR ĮMONĖJE ĮDIEGTA VIDAUS KONTROLĖS SISTEMA

Bendrovė informaciją apie rizikos mastą ir rizikos valdymą bei įdiegtą vidaus kontrolės sistemą bei priemones pateikia 2017 m. konsoliduoto metinio pranešimo 17.5 punkte.

4. INFORMACIJA APIE REIKŠMINGUS TIESIOGIAI ARBA NETIESIOGIAI VALDOMUS AKCIJŲ PAKETUS

Bendrovė informaciją apie reikšmingus tiesiogiai ar netiesiogiai valdomus akcijų paketus pateikia 2017 m. finansinių atskaitomybių 9 punkte.

5. INFORMACIJA APIE AKCININKUS, TURINČIUS SPECIALIAS KONTROLĖS TEISES, IR ŠIŲ TEISIŲ APRAŠYMAS

Bendrovėje nėra akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises.

6. INFORMACIJA APIE VISUS ESAMUS BALSAVIMO TEISIŲ APRIBOJIMUS (tokius kaip tam tikrą balsų procentą arba skaičių turinčių asmenų balsavimo teisių apribojimai, terminus, iki kurių galima pasinaudoti balsavimo teisėmis, arba sistemas, pagal kurias vertybinių popierių suteikiamos turtinės teisės yra atskiriamos nuo vertybinių popierių turėtojo)

Bendrovėje nėra taikomi jokie balsavimo teisių apribojimai.

7. INFORMACIJA APIE TAISYKLES, REGLAMENTUOJANČIAS VALDYBOS NARIŲ IŠRINKIMĄ IR PAKEITIMĄ, TAIP PAT ĮMONĖS ĮSTATŲ PAKEITIMUS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariams galioja valdybos darbo reglamentas, kuriame nėra įtvirtinta taisyklių, reglamentuojančių valdybos narių išrinkimą ir pakeitimą, išskyrus numatytus galimus atsistatydinimo atvejus ir su tuo susijusias procedūras. Valdymo įmonės valdybos nario pareigas norinčiam eiti asmeniui būtina iš anksto gauti Lietuvos banko Priežiūros tarnybos (toliau – Lietuvos bankas) leidimą eiti atitinkamas pareigas pildant Lietuvos banko patvirtintą Vadovo anketos formą ir atitinti joje skelbiamus kriterijus.

Vadovaujantis Bendrovės įstatais, „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 3/4 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis ir išimtis numatytas Bendrovės įstatuose).

8. INFORMACIJA APIE VALDYBOS NARIŲ ĮGALIOJIMUS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonės valdybos nariai veikia vadovaudamiesi Akcinių bendrovių įstatymu, Valdymo įmonės įstatais, valdybos darbo reglamentu ir kitais teisės aktais, ir specialių įgaliojimų neturi. Valdymo įmonės valdybos nariai visad veikia siekdami naudos Bendrovei ir jos akcininkams.

9. INFORMACIJA APIE VISUOTINIO AKCININKŲ SUSIRINKIMO KOMPETENCIJĄ, AKCININKŲ TEISES IR JŲ ĮGYVENDINIMĄ, JEIGU ŠI INFORMACIJA NENUSTATYTA ĮSTATYMUOSE

Bendrovė informaciją apie visuotinio akcininkų susirinkimo kompetenciją, akcininkų teises ir jų įgyvendinimą, o taip pat akcininkų susirinkimų organizavimo tvarką pateikia 2017 m. konsoliduoto metinio pranešimo 11.1 punkte.

10. INFORMACIJA APIE VALDymo, PRIEŽIŪROS ORGANŲ IR JŲ KOMITETŲ SUDĖTĮ, JŲ IR ĮMONĖS VADOVO VEIKLOS SRITIS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Bendrovė informaciją apie Valdymo įmonės valdybos narius, Valdybo įmonės generalinį direktorių ir Bendrovės Investicinio komiteto narius pateikia 2017 m. konsoliduoto metinio pranešimo 12 punkte.

Valdymo įmonės valdybos nariai, valdymo įmonės generalinis direktorius bei Bendrovės Investicinio komiteto nariai savo veikloje vadovaujasi valdybos darbo reglamentu, generalinio direktoriaus nuostatais bei Investicinio komiteto nuostatais. Nepaisant to, Valdymo įmonės valdybos nariai, Valdybo įmonės generalinis direktorius ir Bendrovės Investicinio komiteto nariai visad veikia siekdami naudos Bendrovei ir jos akcininkams.

11. ĮMONĖS VADOVO, VALDymo IR PRIEŽIŪROS ORGANŲ NARIŲ IŠRINKIMUI TAIKOMOS ĮVAIROVĖS POLITIKOS, SUSIJUSIOS SU TOKIAIS ASPEKTAIS, KAIP PAVYZDŽIUI AMŽIUS, LYTIS, IŠSILAVINIMAS, PROFESINĖ PATIRTIS, APRAŠYMAS, ŠIOS POLITIKOS TIKSLAI, JOS ĮGYVENDINIMO BŪDAI IR REZULTATAI ATASKAITINIŲ LAIKOTARPIU. JEIGU ĮVAIROVĖS POLITIKA NETAIKOMA, PAAIŠKINAMOS NETAIKymo PRIEŽASTYS

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „INVL Asset Management“, kuri atlieka Bendrovės vadovo bei valdybos funkcijas. Valdymo įmonė savo veikloje taiko lygių galimybių politiką, kurioje apibrėžia, jog Bendrovė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat teikiamos vienodos lengvatos neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, ketinimą turėti vaikų, narystę politinėje partijoje ar asociacijoje.

UAB „INVL Asset Management“ 2017 m. viduryje prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų atsakingo investavimo principų PRI (angl. k. Principles for responsible investment). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje.

PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksnius į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.